

Zaaknummer : 1212975

Steller : C.A.A.M. Plat

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d.

2017

betreft: Vaststellen bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

gelet op: afdeling 3.2 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

overwegende dat:

- voor het plangebied Risdam en Nieuwe Steen-West een nieuw bestemmingsplan is opgesteld;
- het ontwerp bestemmingsplan van 5 juli tot en met 15 augustus 2016 ter inzage heeft gelegen;
- het gemeentehuis op maandag 15 augustus 2016 wegens Lappendag echter gesloten was;
- daardoor de periode van ter inzage ligging van het bestemmingsplan formeel 1 dag te kort is geweest;
- uit jurisprudentie blijkt dat aan de laatste dag van de wettelijke termijn van inzage belangrijke betekenis wordt toegekend;
- het ontwerp van het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West daarom opnieuw is gepubliceerd;
- de indieners van een zienswijze over het plan hierover op 5 december 2016 zijn geïnformeerd;
- het ontwerp van 13 december 2016 tot en met 23 januari 2017 opnieuw ter inzage heeft gelegen;
- de kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag (11 december 2016) en in de Staatscourant (12 december 2016);
- het plan is geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl);
- over het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West;
- een aantal zienswijzen leiden tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan.

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van Liander, R.J. Cornelisse, K.J. de Poel, A.C. Kiel, C.M. Mol-Schouten, Birmingham Investment B.V., H.A. Punt Beheer B.V., Schenkeveld advocaten en T. Zult ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier voor wat betreft de op de verbeelding ontbrekende rioolgemaal gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. de zienswijzen van Poelmann van den Broek N.V. advocaten voor wat betreft de aanduiding supermarkt gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
5. de zienswijzen van D. Bijlsma voor wat betreft het vergroten van het bouwvlak Wonen met de aanbouw aan de achterzijde van de stolpboerderij gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren;
6. de zienswijzen van Gasunie Transport Services B.V. en H.R. Dekker gegrond te verklaren;
7. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West vast te stellen;

Raadsbesluit

8. het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West (NL.IMRO.0405.BPRisdamNSteen-on02) gewijzigd vast te stellen;
9. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoon, 4 april 2017

De griffier,



De voorzitter,



Bekendmaking:

Publicatie in Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

februari 2017

Zaaknummer 1212975

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Bijlagen

1. Publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in het Westfries Weekblad en de Staatscourant
2. Ingediende zienswijzen
3. Verbeelding woonwagencentrum Bobeldijkerweg

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied dat ligt tussen de Westfriisaweg, de museumspoorlijn Hoorn-Medemblik, de Provincialeweg, de sloot achter de woningen Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Geldelozeweg, het Keern en de Westfriese Parkweg.

Ter inzage ligging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2016 ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant. Op maandag 15 augustus 2016 was het gemeentehuis wegens Lappendag echter gesloten. Daardoor is de periode van ter inzage ligging van het bestemmingsplan formeel 1 dag te kort geweest. Uit jurisprudentie blijkt dat aan de laatste dag van de wettelijke termijn van inzage belangrijke betekenis wordt toegekend.

Daarom is het ontwerp van het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West opnieuw gepubliceerd. De indieners van een zienswijze over het plan zijn hierover op 5 december 2016 geïnformeerd.

Het ontwerp heeft van 13 december 2016 tot en met 23 januari 2017 opnieuw ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag (11 december 2016) en in de Staatscourant (12 december 2016).

Ook is het plan geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

2. Zienswijzen en beantwoording

Over het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Gasunie Transport Services B.V. (5 juli 2016)
2. Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (7 juli 2016)
3. Liander (13 juli 2016)
4. Poelmann van den Broek N.V. advocaten, namens Lidl Nederland GmbH (18 juli 2016)
5. H.R. Dekker, Kaarder 6 te Hoorn (10 juli 2016)
6. R.J. Cornelisse, Schoener 28 te Hoorn (10 juli 2016)
7. K.J. de Poel, Schoener 22 (11 augustus 2016)
8. A.C. Kiel, Schoener 30 (14 augustus 2016)
9. C.M. Mol-Schouten, Schoener 24 (12 augustus 2016)
10. Birmingham Investment B.V. te Amsterdam (15 juli 2016)
11. H.A. Punt Beheer B.V. (12 augustus 2016)
12. Schenkeveld advocaten, namens D.J.P. Vreeker, Poolster 240 (12 augustus 2016)
13. D. Bijlsma, Dorpsstraat 17 (15 augustus 2016 en 22 januari 2017/aanvulling)
14. T. Zult, Langetuin 223 (20 januari 2017)

De eerste termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 15 augustus 2016. Zienswijzen 1 tot en met 13 zijn alle tijdig ingediend. De zienswijzen zijn ook gemotiveerd. Ze zijn alle ontvankelijk.

De tweede termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 23 januari 2017. Zienswijze 14 en de aanvulling op zienswijze 13 zijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn gemotiveerd. Deze zienswijzen zijn ook ontvankelijk.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Een kopie van de zienswijzen is in de bijlagen opgenomen.

1. Gasunie Transport Services B.V.

- a. Gevraagd wordt om binnen artikel 23.4.1 (Leiding-Gas) de volgende gebruiksregel op te nemen:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- *Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.*

- b. Verzocht wordt om de afwijkingsbevoegdheid in artikel 33.1.3 (Algemene aanduidingsregels) te schrappen.

Het station valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit besluit kent geen mogelijkheid om af te wijken van de afstanden genoemd in artikel 3.12 lid 6. Deze afstanden zijn: 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten en 25 meter voor kwetsbare objecten. Artikel 33.1.3 van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om via een omgevingsvergunning beperkt kwetsbare objecten en/of kwetsbare objecten binnen de bovengenoemde veiligheidsafstanden te realiseren. Het opnemen van deze afwijkingsmogelijkheid is in strijd met wettelijke regels.

Reactie

- a. Artikel 23.4 (Leiding-Gas) wordt aangevuld met genoemde gebruiksregel.
- b. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 33.1.3 (Algemene aanduidingsregels) wordt als volgt aangepast: "... mits het afwijken van de toepasselijke richtwaarden om gewichtige redenen is afgewogen, en het groepsrisico is verantwoord" wordt "...mits, de in artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit milieubeheer genoemde veiligheidsafstanden in acht worden genomen".

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. De rioolgemaal Sluiswachter en Koopvaarder en de aansluitende rioolpersleidingen ontbreken op de verbeelding. Verzocht wordt deze rioolgemaal en -persleidingen op te nemen op de verbeelding.
- b. Op de verbeelding ontbreken de geurcirkels rond deze gemalen. Verzocht wordt om rond de gemalen geurcirkels met een straal van 30 meter op te nemen als aanduiding, met de beperking dat hierover vooraf overleg wordt gepleegd met het hoogheemraadschap als binnen deze geurcirkels plannen zijn voor de realisatie van gevoelige functies.

Reactie

- a. Genoemde rioolgemaal Sluiswachter en Koopvaarder en de aansluitende rioolpersleidingen worden toegevoegd op de verbeelding. Dat geldt ook voor de rioolpersleiding die vanaf het rioolgemaal Sluiswachter richting het rioolgemaal Blauwe Berg loopt.
- b. Een vaste afstand ten aanzien van geur is niet geborgd in enige regelgeving. De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft richtafstanden voor de ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (wonen). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.
Voor het bepalen van richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Voor rioolgemaal geldt milieucategorie 2, waardoor een richtafstand van 30 meter, voor het aspect geur, geldt. Deze richtafstand kan in een gemengd gebied worden verkleind tot 10 meter.
Het Activiteitenbesluit milieubeheer verwijst voor geur van een rioolgemaal naar de voorschriften in de zogenoemde Activiteitenregeling. De voorschriften in deze regeling geven ten aanzien van geur (in artikel 3.15) aan dat emissiepunten bovendaks en omhooggericht moeten zijn als ze binnen 50 meter van een gevoelig gebouw zijn gelegen. Verder is aangegeven dat maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld, als de betreffende situatie daartoe aanleiding geeft.
Geconcludeerd wordt dat voornoemde Activiteitenregeling een afdoende regeling over geur bevat. Het bestemmingsplan hoeft dat dan niet alsnog te doen.

3. Liander

De gasdrukmeet- en regelstations aan de Zwaagdijk, Koriander, de Lange Akker, Ossenweide, Beurtschip en Kerkewagen zijn type B inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn aan de gronden waarop deze stations zijn gevestigd o.a. de (dubbel)bestemmingen Groen en Maatschappelijk toegankelijk.

Binnen de bestemming Groen is het niet duidelijk of de functie nutsvoorzieningen is toegestaan. In de bestemming Maatschappelijk is de functie nutsvoorziening wel toegestaan. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de genoemde stations wordt gevraagd om de gasdrukmeet- en regelstations binnen de bestemmingen Groen en Maatschappelijk te koppelen aan de functie-aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding met de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Hierdoor is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie

Gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenstroken en beplanting, stadslandbouw, speelvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, paden, sloten en bermen.

In artikel 1 (Begrippen) wordt kunstwerk als volgt gedefinieerd: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden zoals een brug, een viaduct, een duiker, een dam, een keerwand, een beschoeiing, een kademuur, een tunnel of onderdoorgang voor langzaam verkeer dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

Op gronden met de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

In de bestemming Groen mogen dus voorzieningen ten behoeve van het algemene nut in de vorm van een bouwwerk geen gebouw zijnde, worden opgericht.

De realisering van een gebouw (elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen is niet toegestaan binnen de bestemming Groen.

In artikel 2 lid 18 van de Wabo is aangegeven dat een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening (niet hoger dan 3 meter en qua oppervlakte niet meer dan 15 m²) vergunningvrij is. Nutsvoorzieningen die hieraan voldoen mogen dus zonder omgevingsvergunning worden opgericht. De in de zienswijze genoemde stations vallen hier qua grootte ook onder.

Het Activiteitenbesluit geeft regels ten aanzien van veiligheidsafstanden. Het bestemmingsplan hoeft dit dan niet alsnog te doen.

Gelet op het voorgaande is er dan ook geen aanleiding om deze stations in het bestemmingsplan van de gevraagde functieaanduiding te voorzien.

4. Poelmann van den Broek N.V. advocaten, namens Lidl Nederland GmbH

- a. In het ontwerp bestemmingsplan is voor supermarkt Lidl (Huesmolen 158-160-161) de enkelbestemming Centrum met de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen.

Aangegeven is dat detailhandel binnen de gehele bestemming Centrum in de eerste bouwlaag is toegestaan, maar dat grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan.

Lidl leest deze bepaling zo dat beoogd is om haar supermarkt enkel toe te staan indien op de desbetreffende gronden de functieaanduiding 'supermarkt' is opgenomen. Dit lijkt te volgen uit de toelichting. Op pagina 52 staat dat de bestaande supermarkten ter plaatse van Korenbloem en Huesmolen zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'supermarkt'.

Lidl constateert dat met deze planregeling en verbeelding de Lidl-vestiging niet correct in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

Lidl heeft, inclusief nevenruimte op de begane grond en de eerste verdieping, een brutovloeroppervlakte (bvo) van ca. 1.535 m². De functieaanduiding 'supermarkt' ziet op een oppervlakte van slechts ca. 515 m².

Verzocht wordt de feitelijke situatie als zodanig in de planregeling en de verbeelding te vertalen.

- b. Lidl verzoekt in de planregeling om enige (beperkte) uitbreidingsruimte voor een binnen de planperiode te verwachten uitbreiding van de huidige supermarkt. Gelet op de schaalvergroting van supermarkten zal Lidl binnen de planperiode van 10 jaar uitbreidingsruimte nodig hebben om met de marktontwikkelingen mee te gaan.

Reactie

- a. De functieaanduiding 'supermarkt' staat inderdaad niet goed op de verbeelding aangegeven. Dit wordt, conform de feitelijke situatie, aangepast.
- b. Het is vaste rechtspraak dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met particuliere initiatieven betreffende ruimtelijke ontwikkelingen. Dit echter voor zover het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de dan bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld.
Hiervan is op dit moment geen sprake.
Een mogelijk toekomstige uitbreiding van de supermarkt wordt beoordeeld op het moment dat sprake is van een voldoende onderbouwd concreet plan. Op dat moment kan worden beoordeeld of het plan ruimtelijk inpasbaar is. Daarbij moet dan mogelijk ook een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken tussen partijen worden vastgelegd.
Bovendien moet in het kader van inspraak de omgeving en andere belanghebbenden worden geïnformeerd en (in het kader van zorgvuldigheid) in de gelegenheid worden gesteld op het plan te reageren.

5. H.R. Dekker (Kaarder 8)

In het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 geldt voor de woningen aan Kaarder en Volder de bestemming Woondoeleinden 8. In de voorschriften bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat de gebouwen niet voorzien mogen worden van balkons. Verzocht wordt om deze bepaling ook in het nieuwe bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West op te nemen.

Reactie

In het huidige bestemmingsplan is voor de betreffende woningen aan Kaarder en Volder op de verbeelding de aanduiding 'balkons niet toegestaan' opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is deze abusievelijk niet overgenomen. Dit wordt aangepast.

6. R.J. Cornelisse (Schoener 28)

7. K.J. de Poel (Schoener 22)

8. A.C. Kiel (Schoener 30)

9. C.M. Mol-Schouten (Schoener 24)

Deze 4 zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en daarom samengevoegd.

- a. De definitie 'groen is aanzienlijk ingeperkt. Hierbij worden nu alleen de grotere gebieden genoemd. De groenstroken die veelal zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen woongebied en wegen respectievelijk kantoorgebied worden hier niet meer genoemd. De gemeente hecht echter in hetzelfde bestemmingsplan een groot belang aan het handhaven van een natuurlijke uitstraling. Gevraagd wordt om de bestaande groenstroken op te nemen onder de bestemming Groen.
- b. Risdam Zuid wordt genoemd als een gebied dat uitermate geschikt is voor intensieve laagbouw. De demografische ontwikkeling van de bevolking vraagt echter om een geheel andere vorm van bebouwing, dat wil zeggen meer op één en twee persoonshuishoudens gericht en meer levensloopbestendig.
- c. In het bestemmingsplan is aangegeven dat ten noorden van de ontsluitingsweg Blokmergouw een nieuwe boostergemaal wordt opgericht. Dit staat ook in de bestemmingsregeling. Voorafgaande besluitvorming door het college over de locatie van dit boostergemaal heeft in beslotenheid plaatsgevonden. Gevraagd wordt om het boostergemaal te schrappen uit de bestemmingsregeling en de gemeenteraad in een later stadium in de gelegenheid te stellen hierover apart haar mening op te geven.
Ook is aangegeven dat deze locatie nog aan verandering onderhevig kan zijn. Er zijn oorspronkelijk 6 locaties onderzocht. In eerste instantie is in het eerste onderzoek aangegeven dat een andere locatie zowel in financieel als economisch opzicht de voorkeur verdient. De bewoners van aanpalende woningen van de aangewezen nieuwe locatie hebben reeds in een aantal gesprekken hevige protesten laten horen tegen de wijze waarop het besluit inzake de

exacte locatie wordt "medegedeeld", waarbij de besluitvorming an sich als zijnde geheim verklaard wordt.

- d. Steeds hebben bewoners gevraagd om de notulen van het besluit en nu alle plannen rond zijn met het bouwen van 32 appartementen op de locatie Koopvaarder komt de aap uit de bouw. De gemeente pleit voor transparantie maar hier blijkt het tegendeel. Blijkbaar is het belangrijker te bouwen woningen beter verkoopbaar te maken door groen bij bestaande bewoners op te offeren en daar het boostergemaal te bouwen. Echter de toekomstige bewoners zouden bij de in eerste instantie aangewezen beste locatie van te voren weten dat ze een gemaal voor de deur krijgen. De bestaande bewoners aan de Schoener hebben die keuze echter niet. Ook in het verleden is de groenstrook reeds voor de bouwen van een kantoor opgeofferd!
- e. De gemeente is voornemens bomen om een boostergemaal te kunnen realiseren. De bestemming is Groen, wat ook zo moet blijven. Het is te klein om op die locatie een groot boostergemaal te bouwen. Er zijn 6 andere locaties onderzocht. De locatie bij de hockeyvelden en naast het kantorengedrag-Blokmergouw zuidzijde is het meest geschikt. Hiervoor hoeven geen bomen te worden gekapt en het staat op goede afstand van de woonwijk Deze locatie biedt vanuit milieuaspecten bijvoorbeeld geluidsnormen, uitzicht en stankoverlast ook meer voordelen. Al deze aspecten kunnen een grote rol spelen voor de gehele woonwijk Koopvaarder, Hoeker en Schoener. De gemeente kiest voor het kostenplaatje in plaats van voor haar inwoners. Dat je "Hoorn moet je voelen" is hier overduidelijk.
- f. De afstand binnen 30 meter van woningbouw tot gemaal gaat tegen de overeengekomen richtlijn in. Wellicht komen bewoners in aanmerking voor uitkering van planschade.
- g. Het ontwerp bestemmingsplan laat ruimte om zonder voorafgaand overleg 'kunstwerken' te plaatsen in openbare ruimten, zoals parken, plantsoenen, maar ook groenstroken en dergelijke. Ik maak daar bezwaar tegen. Het karakter van een gebied kan door een kunstwerk behoorlijk worden gewijzigd. Voor het plaatsen van kunstwerken (een utiliteitsgebouw kan met een apart ontwerp ook worden aangemerkt als een kunstwerk etc.) zou een aparte procedure op haar plaats zijn. De situatie is nu nog te herzien want er zijn genoeg alternatieven die beter geschikt zijn voor het boostergemaal. Vergeet niet dat ALLE Inwoners van de Gemeente Hoorn hiermee te maken hebben.

Reactie

- a. De bestemming Groen (artikel 7) betreft grotere groenvoorzieningen van stedelijk, wijk- en of buurtniveau. Het gaat om wijkparken, grote plantsoenen met een parkfunctie en speelvelden. Al het overige groen is opgenomen in de bestemming Verkeer-Verblijf. De voor Verkeer-Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting.
- b. In de Structuurvisie Hoorn (2012) is Risdam-Zuid gekenmerkt als een levendige woonwijk. Omdat deze wijk een gunstige ligging heeft ten opzichte van o.a. winkelcentrum De Huesmolen, de Nieuwe Steen, de Blauwe Berg, de A7, de binnenstad en het station maakt het de wijk ideaal voor alle doelgroepen.
In geval van herontwikkeling van bestaande locaties wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen. In het kader van de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking is het daarnaast verplicht om in te gaan op zowel de regionale als de lokale woningbehoefte.

In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsregel opgenomen die extra bouwoppervlak ten behoeve van de huisvesting van minder validen en ook voor levensloopgeschikt wonen mogelijk maakt. Het gaat hier om 30 m² extra aan- en uitbouwen ten behoeve van het realiseren van een compleet woonprogramma in de eerste bouwlaag.

- c. Bij de lozing uit persleidingen in de rioolput van de Koopvaarder komt gas vrij. Dit gas kan geurhinder veroorzaken. Voor het oplossen van de stankoverlast is de beste optie om het bij

de bron aan te pakken, wat inhoudt dat nabij de huidige rioolput (deze ligt ten noordwesten van Koopvaarder 4, langs de Zwaagmergouw) een nieuw gesloten gemaal (boostergemaal) wordt gebouwd. Met dit gesloten systeem kan er geen stank meer vrijkomen.

In de huidige rioolput lozen verschillende persleidingen. Omdat het huidige afvoersysteem in bedrijf moet blijven tijdens de bouw van een nieuw boostergemaal is het niet mogelijk om het boostergemaal op de plaats van de rioolput te bouwen.

Voor het nieuwe boostergemaal is een functioneel ontwerp van het gebouw gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een gebouw met afmetingen van 13m x 8m x 4m (lxbxh).

In eerste instantie is een locatie bedacht zo dicht mogelijk bij de huidige rioolput. Dit is de locatie 0, gelegen ten noordoosten van Koopvaarder 4.

Het ontwerp van het nieuwe boostergemaal op deze locatie is op 22 oktober 2014 gepresenteerd aan omwonenden en omliggende bedrijven van locatie 0. De omwonenden waren niet blij met de gekozen locatie. Zij stelden er niet van overtuigd te zijn dat stank- en geluidsoverlast over zou zijn met de komst van het nieuwe boostergemaal. Gevraagd is om ook andere geschikte locaties in de nabijheid te onderzoeken. Toegezegd is om dit te doen.

Vervolgens is een locatieonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn alle technisch mogelijke locaties in beeld gebracht. Bij elk van de mogelijke locaties is het ontwerp van het gebouw getoetst aan criteria om de voor- en nadelen per locatie te bepalen. In eerste instantie is gekeken naar technische criteria (pomptechnisch: gevolgen voor de pompen in het bestaande systeem, leidingtechnisch, beheer en onderhoud, uitvoering, omgeving: situering gemaal ten opzichte van woningen en bedrijven, geur en geluid), financiële criteria (extra kosten) en haalbaarheidscriteria (grondeigendom en vergunningen).

De resultaten van deze toetsing zijn op 16 december 2014 gepresenteerd aan omwonenden en omliggende bedrijven. De locaties en de criteria zijn voorafgaande aan deze presentatie als bijlage bij de uitnodigingsbrief gevoegd.

De omwonenden zijn bang dat zij bij de keuze voor locatie 0 overlast blijven houden (geur en geluid). Een aantal omwonenden vindt dat hun uitzicht verslechtert en/of omdat zij al 30 jaar in de stank zitten, de oplossing maar op een andere plek ver van (hun) woningen gerealiseerd moet worden: de locaties 2, 3 of 4. De eigenaren van het accountskantoor zijn bovendien bang dat het gemaal een probleem vormt wanneer zij woningen op hun locatie willen ontwikkelen.

Het locatieonderzoek is daarna verder uitgewerkt. Oorspronkelijk waren er 5 locaties (0 tot en met 4). Bij de verdere uitwerking zijn de locaties 2 en 3 opgedeeld in 2, 2a, 3 en 3a. Ook zijn de locaties 5, 5a en 6 toegevoegd. De toetsing van de locaties is daarbij uitgebreid met stedenbouwkundige criteria (groen en water, bebouwing, uitzicht en toekomstige ontwikkeling). Uit de verdere uitwerking kwam de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 als meest geschikte locatie naar voren.

Op basis van het functioneel ontwerp van het gebouw en het resultaat van het locatieonderzoek heeft het college op 19 mei 2015 besloten om de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de bouw van een nieuw boostergemaal.

Ook is toen besloten de locatie aan de zuidzijde van de Blokmergouw op de kop van het parkeerterrein van het kantoorpand Nieuwe Steen 25 als reservelocatie aan te merken. Dit besluit is op 4 juni 2015 huis aan huis per brief en tijdens een informatieavond op 16 juni 2015 naar de direct omwonenden van de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het perceel Beurtschip 1-3 en naar de gebruikers/eigenaren van het kantoorpand Beurtschip 1-3 gecommuniceerd.

Na bekendmaking van dit besluit heeft een gesprek met een delegatie van de omwonenden plaatsgevonden waarin de omwonenden bezwaren tegen de plaatsing van een (bovengronds) boostergemaal op de voorkeurslocatie kenbaar hebben gemaakt. De gebruikers/ eigenaren van het kantoorpand Beurtschip 1-3 hebben hun bezwaren schriftelijk kenbaar gemaakt.

Naar aanleiding van deze bezwaren is het functioneel ontwerp van het gebouw aangepast. Het gemaal is daarbij zoveel mogelijk ondergronds gebracht. Het bovengrondse deel is sterk verkleind, namelijk tot 9m x 5,5m x 3,30m (lxbxh).

Het aangepaste ontwerp van het gebouw is daarna ook getoetst aan alle locaties die eerder in beeld waren. Hierbij zijn de door de omwonenden en bedrijven aangedragen argumenten meegewogen. Deze toetsing heeft echter niet geleid tot een andere voorkeurslocatie.

Op basis van het aangepaste functioneel ontwerp van het gebouw en het nieuwe locatieonderzoek heeft het college op 19 januari 2016 besloten om:

1. De locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoor-gebouw Beurtschip 1-3 als voorkeurslocatie voor het boostergemaal te handhaven;
2. Het aangepaste functioneel ontwerp van het boostergemaal en de voorkeur voor realisatie van dit gemaal op voornoemde locatie te bespreken met de bewonersdelegatie en de eigenaren van het kantoor aan het Beurtschip 1-3.

Dit besluit is op 19 januari 2016 in beslotenheid genomen omdat de uiteindelijke keuze voor deze locatie eerst met de desbetreffende omwonenden en bedrijven besproken werd voordat het besluit openbaar werd gemaakt.

Na deze bespreking (die op 17 mei 2016 plaatsvond) is het besluit op 5 juli 2016 openbaar gemaakt. De tijdsduur tussen het genomen besluit en de bespreking is het gevolg van het vertrek van wethouder Pijl en de opvolging door wethouder Van Eijk. Deze bespreking is op 7 juli 2016 vervolgd met een bezoek van een delegatie van bewoners samen met Hoogheemraadschap en gemeente aan vergelijkbare boostergemalen in Opmeer en Ursem.

Concluderend kan worden gesteld dat sprake is van een zorgvuldig doorlopen procedure waarbij omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken. Er zijn geen redenen aanwezig om het op de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 geplande boostergemaal uit het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West te schrappen.

d. Verwezen wordt naar het gestelde onder c.

e. Verwezen wordt naar de reactie onder c.

Uit locatieonderzoek op basis van objectieve criteria is gekozen voor de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 als voorkeurslocatie voor het boostergemaal. De locatie naast het kantorengedrag-Blokmergouw zuidzijde (locatie 2a) was in eerste instantie als reservelocatie aangemerkt. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp op de locatie 2a bleek de beschikbare ruimte onvoldoende. Het gemaal is toen meer opgeschoven richting locatie 2 (de voormalige hockeyvelden). Deze locaties zijn afgevalen vanwege de vrijstaande ligging aan een hoofdweg (bebouwing), belemmering van het zicht vanaf de Blokmergouw naar de kantoren (uitzicht), belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige hockeyvelden (toekomstige ontwikkeling), hogere kosten door extra benodigde damwandconstructie (uitvoeringstechnisch) en extra leidingwerk (leidingtechnisch).

De stedenbouwkundige criteria waren hierbij doorslaggevend.

f. Een vaste afstand ten aanzien van geur is niet geborgd in enige regelgeving. De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft richtafstanden voor de ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (wonen). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Voor rioolgemalen geldt milieucategorie 2, waardoor een richtafstand van 30 meter, voor het aspect geur, geldt. Deze richtafstand kan in een gemengd gebied worden verkleind tot 10 meter. De locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 voldoet aan genoemde richtafstand van 30 meter.

Ten aanzien van de opmerking over planschade wordt verwezen naar de planschaderegeling die staat genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Als er sprake is van schade die direct het gevolg is van een bestemmingsplanwijziging, kan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit verzoek kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

- g. De bestemming Groen (artikel 7) betreft de grotere groenvoorzieningen. Dit zijn de wijkparken, plantsoenen en speelvoorzieningen. Gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenstroken en beplanting, stadslandbouw, speelvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, paden, sloten en bermen.

In artikel 1 (Begrippen) wordt kunstwerk als volgt gedefinieerd: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden zoals een brug, een viaduct, een duiker, een dam, een keerwand, een beschoeiing, een kademuur, een tunnel of onderdoorgang voor langzaam verkeer dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

Op gronden met de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel mogen er zogenoemde 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden gerealiseerd.

In de bestemming Groen mogen dus voorzieningen ten behoeve van het algemene nut in de vorm van een 'bouwwerk geen gebouw zijnde', worden opgericht.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat in artikel 2 lid 18 van de Wabo is aangegeven dat een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening (niet hoger dan 3 meter en qua oppervlakte niet meer dan 15 m²) vergunningvrij is. Nutsvoorzieningen die hieraan voldoen mogen dan zonder omgevingsvergunning worden opgericht.

De realisering van een gebouw (elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt) ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen is alleen toegestaan op gronden met de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening.

Bij de vaststelling van het eindverslag van overleg en inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West op 19 april 2016 is besloten het boostergemaal op de locatie aan de noordzijde van de Blokmergouw direct ten oosten van het kantoorgebouw Beurtschip 1-3 in te passen.

Verder wordt verwezen naar het gestelde onder c waarin wordt ingegaan op de onderzochte locaties en de daarbij betrokken criteria.

10. Birmingham Investments B.V.

Het kantoorgebouw Nieuwe Steen 2 (bouwdelen A t/m F) staat al geruime tijd grotendeels leeg. Het beslaat circa 12.000 m² kantoorruimte. Gelet op de omvang van het gebouw en de ligging van het pand op een beeldbepalende plek op de hoek van de Nieuwe Steen en de Zwaagmergouw doet het gebouw op dit moment afbreuk aan de door de gemeente voorgestane hoogwaardige centrumfunctie ter plaatse.

Birmingham Investment B.V. is eigenaar van de bouwdelen A t/m D. Punt Beheer B.V. is eigenaar van bouwdelen E en F. Gezamenlijk is een integraal plan opgesteld dat het gebouw en de directe omgeving daarvan nieuw leven inblaast. In dit plan wordt de kantoorfunctie getransformeerd naar woonfunctie.

In het ontwerp bestemmingsplan is aan de gronden Nieuwe Steen 2 de bestemming Kantoor toegekend. Deze bestemming staat de voorgestane transformatie in de weg. Deze bestemming is niet verenigbaar met de visie van de gemeenteraad op de ontwikkeling van het gebied Nieuwe Steen-West die is verwoord in de structuurvisie Hoorn (2012). In deze visie is het gebied Nieuwe Steen-West aangewezen als centraal stedelijk gebied waar wordt ingezet op meer functiemenging en diversiteit. Door het hanteren van een vitaliseringsstrategie wordt het werkgebied omgevormd naar een aantrekkelijk werkpark. Het integrale plan dat nu is ontwikkeld, geeft concreet invulling aan deze strategie.

Verzocht wordt om de bestemming Kantoor van het pand Nieuwe Steen 2 te wijzigen in een bestemming die voorziet in de realisering van dit integrale plan.

Reactie

Met de eigenaren van het pand Nieuwe Steen 2 wordt al langere tijd gesproken over een andere invulling van het pand. Partijen willen de bestemming graag gewijzigd zien in een woonfunctie. Voor de bouwdelen A t/m D is recentelijk een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruiken van deze bouwdelen voor onderwijshuisvesting. De vergunning is verleend tot het einde van de werkzaamheden van het eigen schoolgebouw, dan wel tot uiterlijk juli 2018.

H.A. Punt Beheer B.V. heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 49 koopappartementen in de bouwdelen E en F. Met initiatiefnemer zijn nog gesprekken gaande over de inrichting van het omliggende terrein (het parkeerterrein en het openbare gebied), over de uitstraling van het gebouw en over het beheer van het gebouw en de buitenruimte. De door aanvrager aangeleverde milieuonderzoeken zijn ter advisering voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Het plan wordt ook nog beoordeeld door de Welstandscommissie.

De gewenste invulling is niet passend binnen de huidige bestemming Kantoor.

Het is vaste rechtspraak dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met particuliere initiatieven betreffende ruimtelijke ontwikkelingen. Dit echter voor zover het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de dan bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld.

Hiervan is op dit moment nog geen sprake.

Ten behoeve van de door partijen gewenste woonfunctie moeten (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) alle ruimtelijk relevante effecten van een nieuwe ontwikkeling worden onderbouwd met o.a. milieuonderzoeken, een onderzoek naar de parkeereffecten en een woningbehoefteonderzoek. Een nieuwe invulling van het pand aan de Nieuwe Steen vergt namelijk een algehele, integrale en complexe belangenafweging. Deze afweging moet erop gericht zijn dat ter plaatse wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de ontwikkeling van het gehele pand Nieuwe Steen 2. Recentelijk is ook een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 84 appartementen in de bouwdelen A tot en met D.

De initiatiefnemer voor de invulling van bouwdeel D en E heeft de anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn vastgelegd (over o.a. de toedeling van plankosten en planschade) ondertekend.

In het kader van inspraak moet de omgeving nog worden geïnformeerd over het voornemen tot wijziging van de bestemming van dit perceel. Het kan namelijk een ingrijpende wijziging betreffen waarbij mogelijk belangen worden geschaad. De omgeving moet in de gelegenheid worden gesteld een reactie op het plan te geven zodat ook deze belangen kunnen worden meegenomen in besluitvorming over het toekennen van een bouwmogelijkheid.

Het is daarom nu nog te prematuur om de bestemming Kantoor van het pand Nieuwe Steen 2 te wijzigen.

11. H.A. Punt Beheer B.V.

Het gebied Nieuwe Steen is ontwikkeld met de bedoeling om een tweede centrale locatie met diverse functies te realiseren in de toen snel groeiende gemeente Hoorn. Direct rondom de Nieuwe Steen zijn al veel uiteenlopende functies tot stand gekomen. Er is sprake van een grote mate van diversiteit.

Op een cruciale plek kwam een grootschalig kantorengebouw (Nieuwe Steen 2b) dat na verloop van tijd forse leegstand vertoonde. De laatste jaren is die leegstand toegenomen. Deze situatie doet afbreuk aan het geheel. De uitstraling van de leegstand heeft ook een negatief effect op een veel groter deel van het gebied.

Na raadpleging van diverse makelaars in Hoorn is duidelijk dat de invulling van dit gebouw met kantoren op korte termijn niet realistisch is. Als deze markt weer zal gaan aantrekken dan zullen vooral kleinere leegstaande kantoren daarvan als eerste profiteren.

Daarom moet worden gezien of dit gebied op een andere wijze toch kan bijdragen aan die levendige centrumfunctie die beoogd is. Handhaven van de kantorenfunctie is in dit verband een onbegrijpelijke aanpak.

Het is wenselijk de huidige bestemming te verruimen nu voorzienbaar is dat de huidige functie kantoren geen bijdrage is voor de gewenste levendigheid.

Een voor de hand liggende mogelijkheid is om in dit gebied gemengde functies mogelijk te maken; wonen, onderwijs, praktijkruimten, kantoren, creatieve instituten, wellicht zelf een beperkte horecafunctie etc.

Het is toe te juichen dat de wijziging van het Besluit omgevingsrecht van 1 november 2014 mogelijkheden creëert om flexibeler om te gaan met functie- en bestemmingswisselingen.

Maar in een situatie als deze, waarbij iedereen vindt dat leegstand van kantoren ongewenst is, is het wijs om meteen verruimingsmogelijkheden in het bestemmingsplan in te bouwen.

Menging van functies in dit gebied is niet nieuw. In de gemeentelijke structuurvisie staat dat in de Nieuwe Steen 'vitalisering' wenselijk is door daar kantoorfuncties om te zetten naar 'wonen'. Ook wordt gesproken over functiemenging en diversiteit (van werkgebied naar werkpark met ook ruimte voor andere functies). Hieruit blijkt duidelijk dat de wens om meer ruimte te maken voor andere functies toen al door uw gemeenteraad is voorzien.

Als eigenaar van een deel van de gebouwen zijn wij bereid om mee te denken in een ontwikkeling van het gebied op een zodanige wijze dat het meest recht wordt gedaan aan de beoogde centrumfunctie. Dat gaat niet lukken als de huidige bestemming Kantoor wordt gehandhaafd. Er dient dan ook een heel ruime beschrijving te komen van de bestemming op het gehele kantorencomplex Nieuwe Steen, nl. kantoren, wonen, onderwijs, praktijkruimten, creatieve bestemmingen en een (beperkte) horecamogelijkheid. Zowel in het bouwvlak als in de bouwhoogte (nu maximaal 18 meter) zitten te veel beperkingen. Het lijkt ons raadzaam om in het nieuwe bestemmingsplan een hele ruimte bestemming aan het kantoorpand en de grond daaromheen toe te kennen. In het vastgestelde uitwerkingsplan Streektuinen, op de plaats van het Liornehuis (nu: Kaap Hoorn) is een maximale bouwhoogte vastgesteld van 36 meter. Wij sluiten niet uit dat op enig moment op deze belangrijke plaats een switch naar hoogwaardige (hoog-)bouw aan de orde kan zijn. Ook die mogelijkheid moet niet worden geblokkeerd evenals andere verrassende kansen die zich zouden kunnen aandienen. Verzocht wordt het ontwerp bestemmingsplan zo aan te passen dat het genoemde scala aan bestemmingen faciliteert.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 10.

12. Schenkeveld advocaten, namens D.J.P. Vreeker, Poolster 240

De heer Vreeker is eigenaar van een perceel ten zuiden van Keern 155. Dit perceel heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan Risdam 2004 heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden-Lintbebouwing'. In het ontwerp bestemmingsplan is aan dit perceel geen bouwvlak toegekend.

In januari 2016 is verzocht om toekenning van een bouwvlak. Daarop is de reactie gegeven dat zou moeten worden gewacht op het aanpassen of herzien van het lintenbeleid.

Die brief noemt niet de mogelijkheid dat de aanvraag zou worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Juni 2016 heeft wethouder Tap laten weten dat de kavel in principe in aanmerking komt voor een bouwvlak. Daarna heeft het college laten weten dat de aanvraag niet zal worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Het is onbegrijpelijk dat de gemeente er zo lang over moet doen om een beslissing te nemen over de vraag of de aanvraag wel of niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan worden meegenomen.

Handhaving van de bestemming wonen zonder het toekennen van een bouwvlak getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemming zal niet binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad opnieuw kijken of de toegekende bestemmingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval heeft de raad zich er dan onvoldoende van vergewist of handhaving van de bestemming

zonder bouwvlak nog steeds getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft dan, gelet op artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, onvoldoende onderzoek gedaan.

Verwezen wordt naar uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 mei 2015 en 18 november 2015.

Voor zover de raad over onvoldoende gegevens zou beschikken om de aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen, heeft zij onvoldoende aangegeven welke gegevens dan nog wél nodig zouden zijn voor de beoordeling van het initiatief. Dat geldt ook als het gaat om gegevens waarover het gemeentebestuur niet beschikte of redelijkerwijs niet kon beschikken.

Het is niet duidelijk waarom er geen beslissing kan worden genomen over de vraag of er een bouwvlak toegekend kan worden en of dat kan in de bestemmingsplanprocedure die nu voorligt. Dat kan overigens nog steeds, waarvan het enige nadeel is dat belanghebbenden dan bij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geen zienswijzen hebben kunnen indienen, waardoor zij ontvankelijk zouden zijn in een eventueel beroep. De directe burens hebben al aangegeven geen bezwaar tegen dit verzoek te hebben.

Verzocht wordt om de zienswijze gegrond te verklaren en een bouwvlak toe te kennen.

Reactie

Het betreffende perceel is gelegen ten zuiden van Keern 155.

In het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden-Lintbebouwing. Op dit perceel mag niet worden gebouwd omdat er geen bouwvlak op rust. In het nieuwe bestemmingsplan is dit overgenomen. De bestemming Woondoeleinden-Lintbebouwing is (in het kader van vermindering van regels en de vereenvoudiging van bouwregelgeving) in dit bestemmingsplan als Wonen aangeduid. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel ook geen bouwvlak.

Het is al langere tijd bekend dat de heer Vreeker een woning wenst te bouwen op het desbetreffende perceel. Omdat de normen van de Wet Geluidhinder zich verzetten tegen zo'n invulling van het perceel (zowel de voorkeursgrenswaarde vanwege het Keern als vanwege de A7 werden overschreden) was woningbouw op die locatie onmogelijk. Dit is ook verwoord in het raadsvoorstel over de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 (raadsbesluit 1 februari 2005). In dat raadsvoorstel staat verder dat de verkeerssituatie op het Keern, door de ontwikkelingen op de Blauwe Berg, zal wijzigen. "Als de doorgaande verkeerssituatie op het Keern structureel wijzigt en het aantal verkeersbewegingen afneemt, ontstaat er wellicht een situatie waarin woningbouw middels wijziging van het bestemmingsplan op onderhavige kavel kan worden toegestaan".

Begin van dit jaar heeft de heer Vreeker wederom gevraagd om het toekennen van een bouwvlak op onderhavig perceel.

Op 3 maart 2016 is de heer Vreeker bericht dat het lintenbeleid (waarin de stedenbouwkundige kaders voor bebouwing van de linten in Hoorn staan) verouderd is en wordt herzien.

Tevens is aangegeven dat, mocht hieruit voortkomen dat een bouwvlak met bepaalde afmetingen op onderhavig perceel toelaatbaar is, hij ervoor kan kiezen om de wijziging van de bestemming of met een bestemmingsplanwijziging (Wet ruimtelijke ordening) of met een uitgebreide procedure (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te bestendigen.

In die brief is ook aangegeven dat hij daarvoor de vereiste ruimtelijke onderbouwing, inclusief de benodigde milieuonderzoeken waaronder geluid, bodem, ecologie en archeologie moet aanleveren. Ook is gemeld dat er dan een anterieure overeenkomst moet worden aangegaan waarin voorwaarden en verplichtingen staan voor het toekennen van een bouwtitel, het aansluiten van het perceel op de openbare weg en het verhaal van planschade.

In juni 2016 is aan de heer Vreeker gemeld dat onderhavig perceel voor bebouwing in aanmerking komt. Daarin is, conform het bovenstaande, aangegeven dat er afspraken moeten worden gemaakt over de ruimtelijke onderbouwing en over de anterieure overeenkomst.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten alle ruimtelijk relevante effecten van een nieuwe ontwikkeling worden onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing en met benodigde (milieu)onderzoeken. Een nieuwe invulling van het perceel vergt namelijk een algehele en integrale

belangenafweging. Deze afweging moet erop gericht zijn dat ter plaatse nog steeds wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Het is vaste rechtspraak dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met particuliere initiatieven betreffende ruimtelijke ontwikkelingen. Dit echter voor zover het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op basis van de dan bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld.

Op dit moment is er nog geen sprake van een voldoende onderbouwd concreet plan voor een nieuwe invulling van onderhavige locatie. Ook is er nog geen anterieure overeenkomst getekend. Gezien het feit dat nog geen sprake is van een voldoende onderbouwd concreet plan voor dit perceel is het (in het kader van zorgvuldigheid) nu nog te prematuur om een bouwvlak op te nemen zodat op het perceel kan worden gebouwd.

Daarbij wordt ook nog opgemerkt dat, in het kader van inspraak, de omgeving moet worden geïnformeerd over een voornemen tot wijziging van de bestemming van dit perceel. Het kan namelijk een ingrijpende wijziging betreffen waarbij mogelijk belangen worden geschaad. De omgeving moet in de gelegenheid worden gesteld een reactie op het plan te geven zodat ook deze belangen kunnen worden meegenomen in besluitvorming over het toekennen van een bouwmogelijkheid.

13. D. Bijlsma, Dorpsstraat 17

Het voornemen bestaat om een bijgebouw of woning te bouwen op het perceel en te gebruiken voor het verlenen van zorg aan schoonouders en/of derden en voor een bed en breakfast. Zienswijze h is de oplossing die het beste voldoet aan de voornoemde wens. Als dit wordt toegestaan, is behandeling van de andere zienswijzen niet meer nodig. Deze onderdelen kunnen dan worden opgevat ter onderbouwing van zienswijze h.

a1 Verzoek om het hele hoofdgebouw inclusief aanbouw van een bouwvlak te voorzien.

Van de aanbouw aan de stolpboerderij van ca. 40m² heeft de Raad van State in 2005 vastgesteld dat deze legaal is opgericht en deel uitmaakt van het hoofdgebouw: *"... dat ter zitting is gebleken dat voor de aanbouw een vergunning is verleend als uitbreiding van het hoofdgebouw. De aanbouw is derhalve legaal opgericht en maakt deel uit van het hoofdgebouw."* (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.15)

Het bouwvlak dient zich door de samenhang met artikel 19.2.1.b van het nieuwe bestemmingsplan uit te strekken tot de gronden waarop de aanbouw van de stolp zich bevindt: *"Nu ingevolge artikel 16, lid B, onder 2, van de planvoorschriften is bepaald dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak wordt gebouwd, strekt het op de plankaart opgenomen bouwvlak op het perceel van appellant zich ten onrechte niet uit tot de gronden waarop de aanbouw aan de stolpboerderij zich bevindt. Om die reden is op die gronden ten onrechte de aanduiding "Erfbebouwing toegestaan" opgenomen."* (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.15)

a2 Verzoek om alle bijgebouwen positief te bestemmen.

Van de bijgebouwen heeft de Raad van State vastgesteld dat deze legaal zijn opgericht: *"Ter zitting is vast komen te staan dat de bijgebouwen legaal zijn opgericht."* (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.8.3)

Een bijbehorend bouwwerk mag volgens artikel 19.2.2 van het nieuwe bestemmingsplan uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding Erf of in een bouwvlak worden gebouwd. In de regels staat dat de bijbehorende bouwwerken die staan op de gronden met de aanduiding Erf van het perceel ten hoogste 150 m² mogen bedragen.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 280 m².

Op 17 juli 2014 is omgevingsvergunning verleend voor het verplaatsen van een schuur van 52 m². Dit leidt niet tot een reductie van de totale oppervlakte. Een groot deel van de op de gronden met de aanduiding Erf staande bijgebouwen is dus niet als zodanig bestemd. Er bestaat geen concreet zicht op verwijdering van de bijgebouwen zodat deze ook niet onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden. Alleen indien tegemoet wordt gekomen aan onderdeel 3 (ruimte voor ruimte) bestaat de bereidheid om een teveel aan m² te verwijderen.

De Raad van State bepaalde daarover: *"Onder deze omstandigheden dient in het plan een passende regeling te worden opgenomen voor de legale bijgebouwen."* (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.14.1).

- b. Verzoek om aan het rechthoekige noordelijke deel van het perceel de bestemming wonen te verlenen.
- Om onze schoonouders te kunnen verzorgen, willen wij een woning bij onze woning bouwen. Deze woning willen wij ook gebruiken als wij zelf zorgbehoevend zijn en onze kinderen voor ons gaan zorgen. Wanneer wij zelf aan de criteria voor zorg gaan voldoen, is niet bekend. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van een mantelzorg-woning. Ook is financiering van nieuwbouw van een mantelzorgwoning bancaire gezien onmogelijk.
- Verzocht wordt om een passende planologische regeling, de mogelijkheid een zelfstandige meergeneratiewoning te bouwen.
- Uit de brief van de gemeente Hoorn van 9 augustus 2004, kenmerk 04-14779, blijkt: *"Het realiseren van maximaal 1 bouwlaag in de kap vinden wij aanvaardbaar. Dit houdt in dat een hoogte van 7.00 tot maximaal 7.50m voor het bijgebouw dan wel overkapping een passende verhouding is ten opzichte van de stolp"*.
- Op 28 februari 2012 heeft de gemeente aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan voor een bijbehorend bouwwerk van 200m², met een hoogte van 7,5m.

Omdat mijn schoonouders een steeds ernstiger zorgbehoefte vertoonden, vatten wij het plan op hen te verzorgen in een met de boerderij verbonden gebouw, ter vervanging van het toegestane bouwwerk van 200m², met dezelfde oppervlakte. Daartoe is een andere architect gevraagd om tekeningen te vervaardigen. Deze gaf aan dat hij zich niet kon vinden in de eerdere tekening omdat er geen financiering zou kunnen worden gevonden voor deze oplossing en hij het bovendien architectonisch minder fraai vond. Hij stelde voor het tussenliggende deel te schrappen en dat voorstel met de gemeente te bespreken. Er zou dan dus aanzienlijk minder bebouwd oppervlak ontstaan. Uit dit overleg kwam naar voren dat de gemeente wel wilde meewerken aan bewoning in een met de boerderij verbonden gebouw. Ook zou de gemeente meewerken aan een los bijgebouw als gastenverblijf/hobbyruimte/bed en breakfast.

Op 6 augustus 2015 hebben wij een gesprek met de toenmalige burgemeester gehad over op de aangegeven plek bouwen van een meergeneratiewoning, niet zijnde een mantelzorgwoning. De burgemeester concludeerde, gelet op het nationale beleid om ouderen langer in een thuisomgeving op te vangen en de plicht van gemeenten om daar uitvoering aan te geven, dat hij "geen enkele reden" zag waarom op de aangegeven plek geen losstaande meergeneratiewoning zou mogen worden gebouwd.

Tijdens een gesprek op 9 maart 2016 deelde wethouder Tap mede dat de voormalige burgemeester hem dat desgevraagd heeft bevestigd. Op 4 mei 2016 deelde wethouder Tap mede dat op de betreffende plaats 120m² mag worden gebouwd.

Uit overleggen met de gemeente blijkt dat bebouwing op de bedoelde plaats geen beletsel vormt. Op vergelijkbare plekken wordt echter ook op ruime schaal permanent gewoond door ouderen, gehandicapten, probleemjongeren. Zie bijlage 8 van de zienswijze met daarin een overzicht van de precedënten.

Financiering van de nieuwbouwwoning is alleen mogelijk als er een blijvende situatie ontstaat. Er kan geen financiering worden verkregen voor het bouwen van een mantelzorgwoning die later op grond van regelgeving tot schuur moet worden gereduceerd. Banken zien dat als geldvernietiging, waardoor hun onderpand deels verloren gaat.

Er is sprake van een hoekperceel gelegen aan Het Erf en aan de Dorpsstraat. Het rechthoekige noordelijke deel van het perceel is ca. 600 m² groot en kan voor woningbouw met oriëntatie op Het Erf bestemd worden. De maten van de te bouwen woning bedragen ca 9 x 13,3m (ca. 120m²). De woning wordt vormgegeven als een binnen de cultuurhistorie passende tuinders-woning met een goothoogte van 3m en een nokhoogte van ca 8m. Het bestaande,

uit asbest opgetrokken, bedrijfsgebouw van 280m² wordt gesloopt. Er is dus sprake van een aanzienlijke reductie van het onder het nieuwe bestemmingsplan bestaande teveel aan m².

Voor de planologische onderbouwing wordt gerefereerd aan de toelichting op het bestemmingsplan Dorpsstraat 108-110 (vastgesteld op 10 maart 2015). Deze toelichting is toepasbaar op het verzoek. Het bestemde daar ligt naast de stolpboerderij Dorpsstraat 106. Dit pand is door de gemeente als referentiepand voor Dorpsstraat 17 te Zwaag aangemerkt voor de WOZ en dus goed vergelijkbaar.

Om woningbouw daar plaats te laten vinden, werd voor 2 woningen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De toelichting op dat bestemmingsplan stelt dat er binnen het provinciale en gemeentelijke beleidskader goede redenen zijn waarom bij een stolpboerderij een woning gebouwd mag worden. De bouw van een woning met een kap met een maximale bouwhoogte van 9m, op een afstand van 12m van de stolpboerderij Dorpsstraat 106, werd toelaatbaar bevonden. Ook het achter die stolp gelegen hoge bedrijfsgebouw ligt binnen de straal van 12m.

Het voorziene bouwvlak in ons verzoek ligt op 17m afstand van de stolpboerderij. Het perceel is met stedelijk gebied verbonden en momenteel aan de achter- en zijkant volledig volgebouwd met oude bedrijfsopstallen. Er is geen sprake van doorkijk naar achterland. De omvang van het totale perceel is met 1.600m² zodanig dat deze ruimte biedt voor twee woningen. De resterende oppervlakte van 1.000m² en de vorm van het hoekperceel van de stolp zal identiek zijn aan dat van de stolpboerderij Dorpsstraat 1.

De sanering van de huidige bebouwing zal een kwaliteitsverbetering opleveren en bijdragen aan een gezond leefklimaat. De uitstraling van de stolpboerderij zal versterkt worden doordat een open structuur ontstaat. Een directe ruimtelijk-visuele relatie zal niet aanwezig zijn. Het toevoegen van een woning zal het contrast versterken tussen bebouwd en onbebouwd. Dit zal een verfraaiing vormen. De tuinderswoning zal zich voegen naar de karakteristieken van de omgeving. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp en aan de samenhang in de straatwand. Uit architectonisch, bouwkundig en stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een aanmerkelijke verbetering. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

- c. Verzoek om de gronden van de stolp en de nieuw te bouwen woning mede als zorgwoning te bestemmen.

Verzocht wordt om, mede gelet op maatschappelijke en gemeentelijke ontwikkelingen rond zorgwoningen en gelet op een daartoe gedaan verzoek aan de gemeente van 9 maart 2016 en ongewijzigde plannen daartoe, om de gronden van de stolp en de nieuw te bouwen woning ter plaatse als (bestemd voor of mede te gebruiken als) zorgwoning te bestemmen.

- d. Verzoek om de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen-Stolpboerderij qua hoogte af te stemmen op de verschillende hoogten van stolpboerderijen. De bestemming Wonen-Stolpboerderij vormt een aparte categorie in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om met betrekking tot de opgenomen hoogte van bijbehorende bouwwerken rekening te houden met de relatie tussen de hoogte van stolpboerderijen en de grootte van het bebouwingsgebied.

De nu opgenomen regels hebben een functie voor de bestemming Wonen waarvoor ze eveneens gelden, maar ze zijn niet afgestemd op de bestemming Wonen-Stolpboerderij. De bepalingen laten geen maatwerk toe en zijn te algemeen.

Op 9 augustus 2004 heeft de gemeente aangegeven dat het realiseren van maximaal één bouwlaag in de kap en een hoogte van 7.50m aanvaardbaar en passend bij een stolp is. Op 28 februari 2012 heeft de gemeente medegedeeld mee te willen werken aan een bouwplan met een hoogte van 7,5m. Door in het bestemmingsplan een hoogte op te nemen die daar niet mee correspondeert, komt ons bouwplan in het gedrang.

Ook heeft de gemeente medegedeeld mee te willen werken aan een los bijgebouw met één bouwlaag in de kap, bestemd voor gastenverblijf / hobbyruimte / bed en breakfast. De gewijzigde regels van het Bouwbesluit eisen voor verblijfsruimten een hoogte van 2,60m. Het bestemmingsplan stelt regels inzake de dakhelling. De hoogte van het bijgebouw zal binnen dat kader ca. 8m bedragen.

Bij onze stolpboerderij van ca. 12m hoog is ruimte voor een bijgebouw hoger dan 5 meter. Ook het grotere bebouwingsgebied en de grote afstand tot de stolpboerderij rechtvaardigen hogere bebouwing. De maximale hoogte van bijgebouwen bij stolpen zou in relatie moeten staan met de hoogte van de stolp. De verhouding stolp : bijgebouw van 4:3 is een landschappelijk geaccepteerde verhouding. De toegestane bijbehorende bouwwerken, die bij stolpen meestal 150m² bedragen, kunnen dan tot een planologisch gezien alleszins acceptabele hoogte gebouwd worden.

Verzocht wordt deze verhouding in het bestemmingsplan op te nemen of in ieder geval een regeling op te nemen die uitvoer van het bouwen conform genoemde brieven van de gemeente van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012, mede gelet op nieuwe regels van het Bouwbesluit en de regels van het bestemmingsplan inzake de schuinte van het dak, mogelijk maakt.

- e. Verzoek om binnen de afwijkingsregeling de hoogte van bijbehorende bouwwerken nader te specificeren en aan te passen en een regeling als in het huidige bestemmingsplan te treffen.

De bestemming Wonen-Stolpboerderij vormt een aparte categorie in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen.

Volgens het huidige bestemmingsplan kan vrijstelling worden verleend van de hoogte van aan- en uitbouwen tot 7m en van bijgebouwen en genoemde overkappingen tot 10 m.

In het nieuwe bestemmingsplan is deze bevoegdheid voor beide groepen beperkt tot ten hoogste 6m. Deze vrijstellingsbevoegdheid is voor de bestemming Wonen-Stolpboerderij onvoldoende en onnodig beperkend voor gemeentelijk maatwerk.

Bovendien zou een beperking tot een hoogte van 6m bouwen (conform de brieven van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012) mede gelet op nieuwe regels van het Bouwbesluit en de regels van het bestemmingsplan over de schuinte van het dak onmogelijk maken.

Verzocht wordt om een onderscheid te maken en de bevoegdheid op te nemen om vrijstelling te kunnen verlenen van het bepaalde over de hoogte van aan- en uitbouwen tot 7m en bijgebouwen en genoemde overkappingen tot 10m.

Door de gemeente is mij steeds in overleg voorgehouden dat ik een bijgebouw zou moeten verbinden met het hoofdgebouw om een voorziening te treffen voor de verzorging van ouderen anders dan via een mantelzorgwoning.

Het aanbouwen van een ruimte kan ook om andere redenen wenselijk zijn. De stolpboerderij mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep. Daarvoor wordt doorgaans een aanbouw aan de woning gehanteerd. Ook heeft een stolpboerderij vaak een staart aangebouwd. Dat is een in één van de hoeken van de stolp ingrijpende aanbouw.

Historisch gezien moet het mogelijk zijn een stolp van een staart te voorzien. Een staart grijpt rond 75% van de hoogte in het dak van een stolp in.

Gelet op de hoogte van de stolp wordt verzocht om een ruimere vrijstellingsbevoegdheid voor aan- en uitbouwen tot 75% van de hoogte van de stolp.

- f. Verzoek om de uitzonderingsbepaling met betrekking tot dubbele bewoning zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan te continueren.

Op ruime schaal en van oudsher wordt de stolp voor dubbele bewoning gebruikt. Omdat uit overleg met de gemeente steeds is gebleken dat een met de woning verbonden bijgebouw de enige mogelijkheid zou zijn om mijn schoonouders in het kader van meergeneratiewonen bij ons te laten wonen, wordt verzocht om de mogelijkheid van dubbele bewoning ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

- g. Verzoek om het verbod om een bijgebouw voor een bed en breakfast te gebruiken te laten vervallen.

Burgemeester en wethouders kunnen momenteel toestaan dat de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen bijgebouwen binnen de bestemming Stolpboerderij worden gebruikt voor bed en breakfast. In artikel 19.5.C.6 staat een verbod om een bijgebouw te gebruiken voor een bed en breakfast.

De gemeente heeft aan de architect juist medegedeeld mee te zullen werken aan het gebruik van een bijgebouw met als gebruik gastenverblijf/hobby ruimte/bed en breakfast. Ook met betrekking tot perceel Dorpsstraat 23 heeft de gemeente meegewerkt om in een bijgebouw een bed en breakfast te vestigen.

Er bestaat het concrete voornemen een te bouwen bijgebouw hiertoe te gebruiken in combinatie met mantelzorg, met name indien er geen zorgwoning in kan worden gevestigd. Het gebruik van bijgebouwen (vaak grote schuren) bij stolpboerderijen ten behoeve van een bed en breakfast is gemeengoed. Aangezien er ook geen algemene afwijkingsregels zijn opgenomen op dit onderdeel zou het opvolgen van gemeentelijke adviezen en toezeggingen niet meer mogelijk zijn.

Verzocht wordt om artikel 19.5.C.6 te laten vervallen of een algemene afwijkingsregel hiervoor op te nemen.

- h. Verzoek om het perceel te splitsen en aan het afgesplitste noordelijke deel de bestemming Wonen toe te kennen.

Uit diverse overleggen en uit de brieven van de gemeente blijkt dat bebouwing op het noordelijk deel van de kavel geen beletsel vormt, in ieder geval niet tot een oppervlakte van 200 m² en een hoogte van 7,5m. Strikte toepassing van het bestemmingsplan beperkt het meest doelmatige gebruik van het noordelijk deel van het perceel, terwijl die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Op bijlage 7 bij de zienswijze is de gewenste situatie weergegeven. Ontsluiting van het noordelijk perceel kan via de bestaande uitrit vanaf het achtergelegen terrein (onder het verlenen van een zakelijk recht van overpad) of via Het Erf. In het laatste geval zou bestemmingsverkeer toegestaan kunnen worden op Het Erf. Dit wordt door de gemeente ook toegepast bij de afsluiting aan beide kanten van het Keern.

De kosten die voor de gemeente verbonden zouden zijn aan het uitvoering geven aan deze zienswijze, zoals voor de aansluiting op het riool en het wijzigen van verkeersborden, wil ik voor mijn rekening nemen.

Zoals omschreven in de inleiding ontstaat, als aan deze zienswijze wordt tegemoetgekomen, een nieuwe situatie, waardoor de individuele behandeling van de andere zienswijzen niet meer nodig is. Deze onderdelen kunnen dan worden opgevat ter onderbouwing van deze zienswijze.

Reactie

Gelet op de opbouw van de zienswijzen wordt allereerst ingegaan op zienswijze h.

- h. Gevraagd wordt om splitsing van het huidige L-vormige perceel Dorpsstraat 17 in twee percelen met beide een woonbestemming.

Aanvrager heeft hierom al meerdere malen verzocht. Zo ook in de procedure van de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan Risdam 2004. Hierover heeft de Raad van State in 2005 uitgesproken dat de gewenste tweede woning tot een verdichting van de bebouwing en verlies van de voor het lint karakteristieke diepe kavel zullen leiden.

Deze argumentatie is niet veranderd.

Het realiseren van een zelfstandige woning op het achtererf van het perceel Dorpsstraat 17 is niet toegestaan omdat per bouwvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd.

Het wordt ook niet wenselijk geacht. Er ontstaat dan wonen achter het lint, mogelijke precedentwerking en een ongewenste ontsluiting op Het Erf.

Het realiseren van een (mantel)zorgwoning die een permanent karakter krijgt waardoor dus sprake is van het realiseren van een geheel nieuwe woning is, gelet op het voornoemde, niet wenselijk.

Het beoogde perceel is reeds goed bereikbaar via de bestaande in- en uitrit van het perceel Dorpsstraat 17 vanaf de Dorpsstraat. Dat maakt de realisatie van een nieuwe ontsluiting niet

noodzakelijk. De inrit zou uitkomen op een busbaan, terwijl dit gedeelte van Het Erf is afgesloten voor al het gemotoriseerde verkeer behalve lijndiensten. Een ontheffing voor het realiseren van een inrit op een busbaan wordt niet wenselijk geacht. De busbaan zelf is smal waardoor bij het tegemoetkomen van een bus een conflict ontstaat. Daarnaast is het voor fietsers een verrassing wanneer auto's via de busbaan een perceel moeten bereiken. Het perceel zou dan worden ontsloten via een route die niet via de Dorpsstraat loopt, terwijl het perceel wel aan de Dorpsstraat ligt.

Daarnaast dient, in verband met de ondergrondse wortelstructuur, voor realisering van een inrit een boom uit de grasstrook langs Het Erf te worden verwijderd. Dit is niet wenselijk omdat de grasstrook met bomen deel uitmaakt van de groenstructuur (als uitloper van een parkje).

Het bij de gemeente bekende meest recente plan van aanvrager gaat uit van het vestigen van een zorgfunctie op het perceel Dorpsstraat 17. Dit plan voorziet in het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Om hiervoor ruimte te maken, zouden de bestaande schuren ter grootte van 280m² worden gesloopt. Ook de gierkelder zou worden gesloopt. Dit plan ging uit van een nieuw gebouw van 120m². Aangegeven is dat dit nieuwe gebouw van belang is voor het realiseren van een vertrouwde en veilige woonvoorziening voor de schoonouders, die binnenkort niet meer voor zichzelf kunnen zorgen.

In reactie op dit plan is aanvrager op 4 mei 2016 bericht over de toegestane massa en situering, over functioneel gebruik en over de aangevraagde zorgfunctie. Hieronder wordt dit aangehaald en, waar nodig, aangevuld.

- **Massa en situering**

Er is in beginsel bereidheid om mee te werken aan de sloop van de bestaande schuren met een oppervlakte van 280m² en de gierkelder met een oppervlakte van 40m² en aan de realisering van een gebouw met een oppervlakte van 120m² achter op het perceel Dorpsstraat 17. Daarbij is opgemerkt dat de goothoogte van het gebouw niet meer dan 3m mag bedragen en de nokhoogte niet meer dan 5m.

- **Functioneel gebruik**

Het gebouw dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, tenzij het de huisvesting betreft in verband met mantelzorg.

Onder mantelzorg wordt verstaan intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Op basis van geldende wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht) is het mogelijk om vergunningvrij in een bijbehorend bouwwerk een mantelzorgwoning te hebben. Dit is een tijdelijke situatie die voortduurt tot de noodzaak van mantelzorg eindigt.

Bijbehorende bouwwerken zijn alle uitbreidingen van een hoofdgebouw (zoals een aan- of uitbouw) waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw, is een bijbehorend bouwwerk.

In de sinds de inwerkingtreding van genoemde wetgeving per 1 oktober 2010 vastgestelde nieuwe bestemmingsplannen is opgenomen dat de gemeente in geen geval wil dat deze bijbehorende bouwwerken worden benut voor een zelfstandige permanente woning.

Indien de mantelzorg vervalst, dient het gebouw dus weer functioneel ondergeschikt te worden gemaakt aan het hoofdgebouw.

- De aangevraagde zorgfunctie

Aanvrager verwijst hierbij naar de percelen Dorpsstraat 23, 63 en 269 waar ook zorgfuncties zijn toegestaan.

Bij nummer 23 ging het om het realiseren van 7 zorgappartementen voor hulpbehoevende ouderen in een bestaande schuur.

Bij nummer 63 ging het om een uitbreiding van de schuur ten behoeve van het realiseren van 11 appartementen voor 11 bewoners met een verstandelijke- of lichamelijke beperking.

Bij nummer 269 ging het om de nieuwbouw van een zorgboerderij met 13 appartementen voor verstandelijk gehandicapten.

Deze gevallen zijn, gelet op het aantal appartementen, de specifieke zorg die hier geboden wordt, de onbepaalde tijdsduur en de samenstelling van de gebruikers en bewoners niet vergelijkbaar met de situatie van aanvrager. In die situatie gaat het om de specifieke zorg voor een bepaalde tijd voor schoonouders.

Aangegeven is niet mee te willen werken aan het vestigen van een zorgfunctie in het nieuwe gebouw achter op het perceel Dorpsstraat 17.

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn er wel mogelijkheden voor het realiseren van een mantelzorgfunctie op Dorpsstraat 17, te weten:

1. Op basis van geldende wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht) is het mogelijk om vergunningvrij in een bijbehorend bouwwerk een mantelzorgwoning te hebben. Dit is een tijdelijke situatie die voortduurt tot de noodzaak van mantelzorg eindigt. Daarna dient de bebouwing in de oude staat te worden teruggebracht.
Het meest recente verzoek van aanvrager gaat uit van het realiseren van een gebouw met een oppervlakte van 120m² achter op het perceel Dorpsstraat 17. Deze kan dienst doen als tijdelijke mantelzorgwoning.
2. Het realiseren van een aan/uitbouw achter de stolp die geschikt kan worden gemaakt voor bewoning (geen zelfstandige woning, maar een woning in een woning) ten behoeve van het huisvesten en verzorgen van de hulpbehoevende schoonouders.
3. Het realiseren van 2 woningen in de bestaande stolpboerderij. In de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 is opgenomen dat een stolp mag worden gebruikt voor één woning. Binnen de bestemming Stolp is de mogelijkheid geboden om hiervan af te wijken en de stolp te gebruiken voor 2 woningen. Hieraan zijn wel bepaalde voorwaarden verbonden. Zo mag o.a. het karakter van de stolp niet onevenredig worden aangetast en moet parkeren op eigen erf plaatsvinden. Dit bestemmingsplan kent hiervoor een vrijstellingsmogelijkheid. Dit is een bevoegdheid van het college. Het is geen recht. Het college kan, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, vrijstelling verlenen.

Deze mogelijkheid vervalt in het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Op grond daarvan is de omgevingsvergunning ingevoerd. De mogelijkheden in laatstgenoemde wettelijke regelingen is dusdanig ruim dat in nieuwe bestemmingsplannen minder afwijkingsmogelijkheden (voorheen heetten deze vrijstellingen) zijn opgenomen.

Als er sprake is van een initiatief dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan kan, na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit is echter maatwerk, dat zich niet leent voor een algemene regel.

Voor genoemde mogelijkheden moet een korte planologische procedure worden gevoerd.

- a1 Dit is na de uitspraak van de Raad van State in 2005 niet gerepareerd. Dit moet alsnog gebeuren. De aanbouw achter de stolpboerderij maakt deel uit van het hoofdgebouw. Het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt dan ook vergroot.

- a2 In artikel 31 (Algemene bouwregels) van het bestemmingsplan is dit geregeld. Daarin staat:
Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde een grotere oppervlakte heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

De op het perceel Dorpsstraat 17 'afwijkend' vergunde situaties worden met dit artikel rechtens gewaarborgd.

Wel is geconstateerd dat artikel 31 juridisch niet volledig is. Het moet wel gaan om gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen. Dit artikel wordt aangevuld.

- b Verwezen wordt naar het gestelde onder h.

Verder wordt opgemerkt dat de vergelijking die wordt gemaakt met Dorpsstraat 108-110 niet juist is. Daar is namelijk sprake van een ontwikkeling aan het lint en niet achter het lint. Door sloop van het kassenbedrijf ontstond een open plek aan het lint. Ook in deze situatie is afgewogen of de nieuwe ontwikkeling passend is in de bestaande structuur en opzet van het lint. In die situatie is geoordeeld dat het realiseren van twee woningen aan het lint passend is in de bestaande structuur van het dorpslint. Dit komt doordat de bestaande stedenbouwkundige structuur van ruime kavels met individuele bebouwing wordt doorgezet. Voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundige visie opgesteld. Een van de uitgangspunten van deze visies is het behoud van de continuïteit van het lint in de lengterichting (qua bebouwingsbeeld, maar ook functioneel).

- c Verwezen wordt naar het gestelde onder h.

- d In de bouwregels van de bestemmingen Wonen en Wonen-Stolpboerderij zijn onder andere bepalingen opgenomen over de locatie van het bijbehorend bouwwerk, de hoogte en de grootte ervan. Deze bouwregels maken een onderscheid tussen bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw en op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan:

- 5m,
- 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
- de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

Voor een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, geldt dat:

1. indien de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk meer dan 3m is het dak wordt voorzien van een schuin dak, waarbij de dakvoet niet hoger dan 3m mag zijn, de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
2. het bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw dient te zijn, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.

Omdat een stolpboerderij cultuurhistorisch van grote waarde is, dient ook zorgvuldig te worden omgegaan met het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Dit geldt voor zowel de locatie daarvan als de afmetingen en hoogte ervan. Als sprake is van een initiatief dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan kan, na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen eventueel met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit is echter maatwerk, dat zich niet leent voor een algemene regel.

- e. In het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 is, in de algemene vrijstellingsbepalingen, de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van de hoogte van een aan- of uitbouwen of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping (tot 7m) en van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping (tot 10m). Dit is een bevoegdheid van het college. Het college kan, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan. Zoals is aangegeven, is dit een bevoegdheid van het college, geen recht.

Deze vrijstellingsmogelijkheid is in het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West vervallen. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Op grond daarvan is de omgevingsvergunning ingevoerd. De mogelijkheden in laatstgenoemde wettelijke regelingen is dusdanig ruim dat in nieuwe bestemmingsplannen minder afwijkingsmogelijkheden (voorheen heetten deze vrijstellingen) zijn opgenomen.

Verder wordt verwezen naar het gestelde onder d. In de reactie onder d is bij 2. Daar is aangegeven dat voor een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat het bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw dient te zijn, *tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg*.

Als er sprake is van een initiatief dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan kan, na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit is echter maatwerk, dat zich niet leent voor een algemene regel.

- f. In het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 is, in de algemene vrijstellingsbepalingen, een mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, een stulp te gebruiken voor ten hoogste twee woningen. Het college kan, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, vrijstelling verlenen. Dit is een bevoegdheid van het college, het is geen recht.
- Verwezen naar het gestelde onder d en e. Als er sprake is van een initiatief dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan kan, na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit is echter maatwerk, dat zich niet leent voor een algemene regel.
- g. In het geldende bestemmingsplan Risdam 2004 is, in de algemene vrijstellingsbepalingen, aangegeven dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, onder voorwaarden, gebruikt mogen worden voor logiesverstrekking. Dit is een bevoegdheid van het college, het is geen recht. Verwezen naar het gestelde onder d en e. Als er sprake is van een initiatief dat niet passend is binnen de regels van het bestemmingsplan kan, na zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit is echter maatwerk, dat zich niet leent voor een algemene regel.

14. T. Zult, Langetuin 223

De gemeente heeft in het nieuwe bestemmingplan het voornemen om een groenstrook (die ligt tussen Langetuin en Klagerstuin) een fietsoversteek te maken naar bedrijventerrein Westfrisia. De fracties van PvdA, Fractie Tonnaer, VOC Hoorn, Hoorn Lokaal, Hoornse Senioren Partij, Hoorns Belang, GroenLinks, Hoornse Onafhankelijke Partij, D66, SP en CDA verzochten het college om in het eerste kwartaal van 2017 een voorstel voor te bereiden voor een fietsdoorsteek van de Klagerstuin naar de Oostergouw.

Vanuit oogpunt van veiligheid waren de NS-spoorwegen in het verleden tegen het aanleggen van een (onbewaakte)spoorwegovergang in het spoortracé Hoorn – Medemblik, in het verlengde van de Zwaagmergouw. Er zouden te veel onbewaakte spoorovergangen over een te korte afstand

komen. Het voorstel was toen om de spoorwegovergang Dorpsstraat af te sluiten en een nieuwe spoorwegovergang in Risdam-Noord te maken in het verlengde van de Zwaagmergouw. Het afsluiten van de onbewaakte spoorwegovergang Dorpsstraat stuitte toen op veel bezwaren van bewoners en spoorwegen. De onbewaakte spoorwegovergang Dorpsstraat is blijven bestaan.

Daarna werd bedacht om de Zwaagmergouw als verbindingsweg door te trekken naar bedrijventerrein Westfrisia. Van de spoorwegen moest toen keuze worden gemaakt. Er mocht één onbewaakte spoorwegovergang komen in Zwaag, Dorpsstraat of Zwaagmergouw. Deze situatie is toen voor de gemeente aanleiding geweest om het vrijkomende terrein beschikbaar te stellen aan de Rijksgebouwendienst om een gevangenis te bouwen.

Nu de plannen er wederom zijn om een spoorovergang te maken, denken wij dat de argumenten van toen nog steeds bestaan. Er komen zo veel onbewaakte spoorovergangen op een kort stukje. Het beleid van de staatsecretaris is om alle onbewaakte overwegen te beveiligen of te verwijderen.

Als de beoogde fietsdoorsteek wordt gerealiseerd, is de vraag van de buurtbewoners of de beoogde veiligheid van toen nu in gevaar komt met de beoogde fietsdoorsteek. Vanwege overlast en veiligheid voor de omgeving zijn voor en door de gevangenis de nodige voorzieningen aangebracht, o.a. veel hoge bomen om het glinsteren van het glas van de 'Glasbak' tegen te gaan. Ook zijn toen, voor de verkeersveiligheid, bomen op de kop van de Zwaagmergouw nabij de ingang naar de Klagerstuin en Langetuin geplant. Hiermee werd verblinding door de zon voor de bestuurders van voertuigen voorkomen.

Voorheen lag voor het dempen van het verkeersgeluid in het verlengde van de Zwaagmergouw een geluidswal tussen de woningen van de Klagerstuin en Langetuin. Dit is nu een groenstrook tussen de tuinen van de bewoners.

Mocht de fietsoversteek en het pad daarnaar toe worden gerealiseerd tussen de achtergevels van woningen Klagerstuin en Langetuin zal dit zeker meer lawaai te weeg brengen en zal de geluidsdruk op de achtergevels toenemen. De vraag is of de geluidsdruk op de achtergevels binnen de geluidsnorm blijft zoals in de regelgeving genoemd.

Mochten de hoge bomen langs de muur van de gevangenis worden gekapt, zal ook het lawaai vanuit de gevangenis (vooral in de avond en nacht) een last zijn voor de bewoners.

Als de spoorwegovergang Dorpsstraat open blijft en er ter hoogte van de groenstrook-Klagerstuin en Langetuin een spoorwegovergang komt, kan het gevaarlijker worden. De stoomtram heeft soms, in drukke periodes in de zomer en speciale ritten in de avond, een behoorlijke lengte. Er moet dan 2 keer worden gestopt (1 keer op de Dorpsstraat en 1 keer op de beoogde fietsdoorsteek) en een veiligheidsman moet 2 keer toezien op het verkeer en het tegenhouden.

Het lijkt lastig om bij een lange trein voor de fietsdoorsteek spoorovergang te moeten stoppen. Het achterste gedeelte van de trein is dan de spoorwegovergang Dorpsstraat mogelijk nog niet voorbij. De vraag is of dit past in het beleid van de overheid die alle onbewaakte spoorwegovergangen wil afsluiten.

Op dit moment gebeuren ongelukken op de Dorpsstraat voornamelijk bij De Strip en niet in het begin van de Dorpsstraat. Een spoorwegdoorsteek zal de druk op de Dorpsstraat qua doorgaand verkeer niet verminderen. Fietsend bestemmingsverkeer naar het bedrijventerrein v.v. kan gebruik maken van de oversteek.

Gevreesd wordt voor onveiligheid bij de fietsdoorsteek, maar ook (milieu) overlast, meer rook (en roet dat slecht is voor de gezondheid en het milieu) en extra fluitsignalen van de trein die een geluidsbelasting geeft op de omgeving, zeker als de bomen worden verwijderd. Overschrijdt het niet de geluidsdruk die wettelijk gelden? Ook wordt aan mensen die iets hebben gedaan in de wijk (bijv. inbrekers) een snelle vluchtweg geboden. De sloot is hiervoor nu een barrière.

Samenvattend, is het bij gemeente Hoorn bekend wat er in het verleden is afgesproken? Komt er nu een (onbewaakte)spoorwegovergang in tegenstelling zoals in het verleden is afgesproken? Als deze er komt dan is dat tegen de afspraken in van toen. Gezien de vraag van de politieke partijen

is dit meer een vraag om de kiezers tegemoet te komen dan afspraken volgen die in het verleden zijn gemaakt. Hoe wordt verder de zorg voor de veiligheid voor gebruikers van de spoorweg-overgang en omgeving geregeld?

Toegegeven als bewoner van Risdam-Noord om naar het bedrijventerrein het spoor over te kunnen gaan, scheelt tijd. Maar weegt de tijd die je incidenteel sneller op het bedrijventerrein kan zijn op tegen de ongemakken voor de bewoners die langs het toegangspad en spooroversteek wonen? Denk hierbij ook aan het verkeer van de stoomtrein en voertuigen.

Het weerkaatsen van de zon op het glas van het glazen dak van de gevangenis is niet prettig en hieruit zouden ook oogproblemen kunnen ontstaan. Kunnen wij hier dan ook de politie op aanspreken en onze zorgkosten vergoeden?

Het kan ook een sluiproute voor scholieren op de fiets worden. Hoe gaan de stromen lopen als de Westfrisiaweg klaar is? De in het verleden genomen maatregelen voor de overlast van de gevangenis willen wij graag zo houden. Ook wordt gepleit voor behoud van de bomen en het groen.

Als het pad naar de fietsoversteek van de spoorbaan er toch komt, wordt gevraagd dat zorgvuldig te doen, zo nodig in een overleg met de omgeving Klagerstuin en Langetuin in Zwaag.

Reactie

Op dit moment is nog niet gestart met planvorming voor de fietsverbinding. Zodra de gemeente hieraan begint, wordt de wijk nauw betrokken bij het plan. De aandachtspunten die in de zienswijze worden genoemd, worden dan ook bij die planvorming betrokken.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. Artikel 23.4.1. (Leiding-Gas) wordt als volgt aangevuld:
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
2. Artikel 33.1.3. (Algemene aanduidingsregels) wordt als volgt aangepast:
"..., mits het afwijken van de toepasselijke richtwaarden om gewichtige redenen is afgewogen, en het groepsrisico is verantwoord" wordt "...mits, de in artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit milieubeheer genoemde veiligheidsafstanden in acht worden genomen".
3. De rioolgemalen Sluiswachter en Koopvaarder en de aansluitende rioolpersleidingen worden toegevoegd op de verbeelding. Dat geldt ook voor de rioolpersleiding die vanaf het rioolgemaal Sluiswachter richting het rioolgemaal Blauwe Berg loopt.
4. De functieaanduiding 'supermarkt' op de panden Huesmolen 158-160-161 wordt, conform de feitelijke situatie, aangepast.
5. In artikel 19 (Wonen) en op verbeelding wordt voor de betreffende woningen aan Kaarder en Volder conform de aanduiding in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'balkons niet toegestaan' opgenomen.
6. Het bouwvlak Wonen op het perceel Dorpsstraat 17 wordt, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 2 augustus 2006, vergroot met de grootte van de aanbouw (ongeveer 40m²).

Ambtshalve wijzigingen

1. Toelichting: paragraaf 3.2 Provinciaal beleid, kopje Structuurvisie Noord-Holland 2040: deze notitie is op 21 juni 2010 vastgesteld. Dit staat onjuist aangegeven en wordt aangepast.
2. Toelichting: de volgende tekst toegevoegd:
"Het woonwagencentrum Bobeldijkerweg ligt ook in het plangebied. In de huidige situatie staan op het oude gedeelte een aantal woonwagens te dicht op elkaar. Volgens artikel 2.83 van het Bouwbesluit is er sprake van een brandcompartiment als er niet meer dan vier woonwagens en nevenfuncties (bijgebouwen) met een maximale gebruiksoppervlakte van 1.000m² zijn. Uit oogpunt van brandveiligheid en om bij een eventuele brand een beheersbare brandsituatie te creëren dienen woonwagens te zijn gelegen in zo'n brandcompartiment. Bovendien moet tussen de brandcompartimenten een niet-bebouwde strook liggen over de volledige perceelsdiepte, met een breedte van tenminste 5 m. Dit ter voorkoming van brandoverslag en branduitbreiding tussen de brandcompartimenten waarin de woonwagens zijn gelegen.
In geval er sprake is van een aan-/of uitbouw aan een woonwagen en/of een overstek aan een woonwagen dan is dit toelaatbaar mits deze zich niet op, of boven, de niet-bebouwde strook bevindt. De niet-bebouwde stroken moeten worden voorzien van een verharding of vrij te worden gehouden van begroeiing die tot branduitbreiding tussen de brandcompartimenten kan leiden. De niet-bebouwde stroken mogen niet gebruikt worden:
a. als opstelplaats voor onderkomens en kampeermiddelen, waaronder caravans en vouwwagens;
b. voor het parkeren van voertuigen;
c. voor de opslag van goederen.

Op dit moment is de standplaats Bobeldijkerweg 24 al opgeheven. Bobeldijkerweg 38 wordt begin maart 2017 opgeheven. De standplaatsen 14, 20 en 30 staan er nog. Op het moment dat vervangende woningbouw aan de Zomervaart is gerealiseerd, worden deze drie standplaatsen opgeheven. Dit gebeurt in 2018.

3. Toelichting: paragraaf 5.4 Toelichting op de bestemmingen, kopje Overig: hierin is een stukje tekst over de algemene bouwregels weggefallen. Dit wordt aangevuld.
4. Toelichting: aan de bijlagen wordt de ruimtelijke onderbouwing van het boostergemaal toegevoegd.
5. Regels: aan artikel 22.2.2 (Wonen-Woonwagencentrum) wordt de volgende regel toegevoegd:

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – brandcompartiment" is geen bebouwing toegestaan.
- 6. Regels: aan artikel 22.4 (Wonen-Woonwagencentrum) wordt toegevoegd dat het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – brandcompartiment" voor sloopwerkzaamheden en voor het parkeren niet is toegestaan.
- 7. Regels: aan artikel 31.1 (Algemene bouwregels) wordt toegevoegd dat het gaat om gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen.
- 8. Verbeelding: bij het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg worden 3 aanduidingen "specifieke vorm van wonen – brandcompartiment" toegevoegd. Zie bijlage 3.
- 9. Verbeelding: bij het woonwagencentrum aan de Bobeldijkerweg wordt per cluster woonwagens het maximaal aantal woonheden aangegeven. Zie bijlage 3.
- 10. Verbeelding: de bestemming van Zomervaat 4, Zomervaat 8 tot en met 21 en het perceel tussen Zomervaat 22 en 24 wordt veranderd van Wonen in Wonen – Woonwagencentrum.
- 11. Verbeelding: in 2015 is er een grenscorrectie geweest met de gemeente Koggenland. Deze heeft onder andere betrekking op een stukje grond gelegen tussen de A7 en de schietsportvereniging. Dit strookje grond wordt toegevoegd aan het plangebied en krijgt de bestemming Agrarisch. Ook worden de dubbelbestemmingen Leiding-Water en Waarde-Archeologie opgenomen.
- 12. Verbeelding: op 12 juli 2016 is omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het voormalig bankgebouw aan de Koopvaarder in een woongebouw. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- 13. Toelichting, regels en verbeelding: in het verleden is vergunning verleend voor bedrijfswoningen bij de op Nieuwe Steen 26a en 34a gevestigde bedrijven. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- 14. Toelichting, regels en verbeelding: de archeologische waarden zijn opgenomen in het ontwerp van het paraplubestemmingsplan Archeologie. Dit ontwerp ligt van 4 oktober tot en met 14 november 2016 ter inzage. Dit plan geldt niet voor bestemmingsplannen die op het moment van terinzagelegging al in voorbereiding waren, zoals het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West. Ten behoeve van uniformiteit wordt de regeling van het ontwerp paraplubestemmingsplan opgenomen in het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West.



openbare bekendmakingen

De in deze openbare bekendmaking opgenomen publicaties zijn wettelijk voorgeschreven of vloeien voort uit gemeentelijk beleid.

TER INZAGE

U kunt stukken en plannen die ter inzage liggen (tenzij anders vermeld) inzien in het stadhuis, Nieuwe Steen 1 in Hoorn. Het stadhuis is geopend van maandag t/m vrijdag vanaf 8.00 uur tot 17.00 uur. Op donderdag is het stadhuis tot 20.00 uur open.

ZIENSWIJZE

Indien u het niet eens bent met de ontwerpbesluiten, kunt u als belanghebbende uw zienswijze kenbaar maken. Indien het een omgevingsvergunning betreft, kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. U kunt uw zienswijze schriftelijk indienen bij het college van de gemeente Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn. U kunt ook uw zienswijze kenbaar maken door contact op te nemen met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200 of per email gemeente@hoorn.nl.

BEZWAARSCHRIFT

Op grond van de *Algemene wet bestuursrecht* hebben belanghebbenden het recht tegen een besluit kosteloos bezwaar te maken door het indienen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift dient binnen zes weken worden ingediend. De termijn van zes weken gaat in één dag na verzending van de besluiten aan de aanvrager. Deze dag hoeft niet gelijk te zijn aan de datum van deze publicatie. Let daarom in de publicatie op de verzenddatum van het betreffende besluit.

Een bezwaarschrift dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn. Dit kan per email (gemeente@hoorn.nl) of schriftelijk. In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

BEROEPSCHRIFT

Op grond van de *Algemene wet bestuursrecht* kunnen belanghebbenden tegen bepaalde besluiten rechtstreeks beroep instellen. Het beroepschrift dient binnen zes weken te worden ingediend. De termijn van zes weken gaat in één dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd. In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

VOORLOPIGE VOORZIENING

Een bezwaarschrift schorst - uitzonderingen daargelaten - niet de werking van het besluit waartegen het is gericht. Als u een bezwaarschrift of beroepschrift heeft ingediend, kunt u de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuur (postbus 1621, 2003 BR Haarlem) vragen de werking van het besluit te schorsen of een voorlopige voorziening te treffen. Hieraan zijn griffierechten verbonden. De voorzieningenrechter bepaalt of onverwijld de spoed, gelet op de betrokken belangen, het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

GEMEENTEBLADEN

De gemeentebladen kunnen kosteloos worden geraadpleegd - via www.officiëlebekeendmakingen.nl; - in het stadhuis, Nieuwe Steen 1. In de centrale hal is een informatiehoek ingericht, waar u de bladen kunt inzien.

Zwaag. Dit voornemen houdt verband met de voor het project te voeren uitgebreide afwijkingprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uit het opgestelde akoestisch rapport blijkt dat de voorswaaarde voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidshinder met betrekking tot de nieuwbouw wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidshinder heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om voor die situaties hogere waarden vast te stellen.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit hogere waarde en de bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken, van 12 december 2016 tot en met 22 januari 2017, ter inzage in het stadhuis.

Wilt u reageren?

Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Dit kan op de volgende manier:

- schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail via gemeente@hoorn.nl;
- mondeling, graag uiterlijk één week vóór afloop van de termijn van inzage. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze is het wenselijk vooraf een afspraak te maken met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, telefoon 088 1021300.

VOorgenomen omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) medewerking te verlenen aan de volgende aanvraag voor een omgevingsvergunning:

Bangert tussen 7 en 9 realiseren van een woning.

In verband hiermee ligt bovengenoemde aanvraag, ontwerpbesluit en bijbehorende stukken, gedurende zes weken, namelijk van 12 december 2016 tot en met 22 januari 2017, ter inzage in het stadhuis, Nieuwe Steen 1 in Hoorn.

Tegelijkertijd ligt, in samenhang met voornoemde ontwerp omgevingsvergunning op grond van de Wabo en Awb, ter inzage de benodigde ontwerp Verklaring van geen bedenkingen. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder een

zienswijze indienen tegen het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan burgemeester en wethouders van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail op het volgende adres gemeente@hoorn.nl;
- mondeling, u maakt hiervoor een afspraak met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

reguliere procedure

Gerritsland 8 plaatsen dakopbouw en dakkapel (legaliseren) Koegang/Zuiderstraat/Hoekklamp/Vierkant renoveren 49 woningen

Paaldijk 32 plaatsen dakkapel

Poldermolen 67 bouwen garage met veranda

Verleende omgevingsvergunningen zijn verzonden

24 november 2016

Binnenpolder 8 t/m 12, 16, 19, 23 en 28 uitvoeren meerwerkopties

Ceder 32 uitbreiden woning (erker)

Kolenbergstraat 65 uitbreiden woning (erker) en wijzigen voordeur

Verleende omgevingsvergunningen zijn verzonden

28 november 2016

Paardenweide 24 plaatsen dakkapel

Veranda 49 plaatsen dakkapel

Verleende omgevingsvergunningen zijn verzonden

29 november 2016

Indien u het niet eens bent met een van deze besluiten, kunt u een bezwaarschrift indienen. Informatie over het indienen van een bezwaarschrift leest u elders op de pagina onder het kopje 'BEZWAARSCHRIFT'.

BESLUIT TOT HET VERWIJDEREN VAN EEN CARAVAN

De gemeente Hoorn besluit de caravan in de Siriusstraat te verwijderen. Het betreft een witte caravan met groene strepen erop. De caravan heeft het kenteken WD-80-ZX maar geen bij ons bekende eigenaar. De caravan verkeert in slechte staat en heeft geen wielen. De caravan staat vanaf 29 november 2016 onafgebroken op de parkeerplaats, dit is in strijd met artikel 5:6 van de Algemene plaatselijke verordening Hoorn 2010. Als u eigenaar bent van de caravan dan verzoeken wij uw caravan binnen een week te verwijderen en zo te voorkomen dat uw caravan wordt weggesleept. De caravan wordt na het wegslepen opgeslagen en/of (direct) vernietigd.

Wilt u bezwaar maken?

Voor de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaar zie elders op deze pagina.

milieuzaken

KENNISGEVING BESLUIT MAATWERK AFVALWATER

Het college heeft op 29 november besloten, gelet op het Activiteitenbesluit milieubeheer, maatwerk te stellen ten aanzien van de Inrichting Arabica traditionele gerechten, Protonweg 14b in Hoorn. Het betreft hier maatwerk met betrekking tot het aspect afvalwater. Verzonden op 29 november 2016

Bezwaar

Voor bezwaarmogelijkheid zie elders op deze pagina.

Meer informatie?

Neemt u dan contact op met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, Dampden 2 in Hoorn, telefoon 088 1021300.

ruimtelijke ordening

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN RISDAM EN NIEUWE STEEN-WEST

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West' en de daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Het bestemmingsplan en de stukken lagen eerder dit jaar al ter inzage. De periode van ter inzage ligging was echter één dag tekort geweest. Omdat aan de laatste dag van de wettelijke termijn van ter inzage ligging belangrijke betekenis wordt toegekend, wordt het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken opnieuw ter inzage gelegd. Zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de vorige publicatie hoeven niet opnieuw ingediend te worden.

bouwzaken

INGEDIENDE AANVRAGEN VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Achterom 3 aanbrengen isolatie op dakbeschoot

Bleekmeer 22 bouwen berging

De Factorij 48 wijzigen roofoverval

Van Goghhof 88 plaatsen rookgasafvoer

Goew 30 wijzigen voorgevel

Zevenhuis (bedrijventerrein) plaatsen tuinmeubelair en realiseren drie uitritten

Aanvragen zijn ingediend 23 november 2016

Cezannehof 25 plaatsen carport aan garage

De Corantijn 38 plaatsen reclameborden en -vlaggen

Meltonstraat (Poort van Hoorn) verplaatsen uitrit en plaatsen afscheiding

Westerblokker 26 bouwen mantelzorgwoning

Aanvragen zijn ingediend 24 november 2016

Dorpstraat 270 kappen 1 boom

Aanvraag is ingediend 25 november 2016

Drieboomlaan 302 uitbreiden woning

Aanvraag is ingediend 27 november 2016

Nieuwsteeg 19-21 realiseren vier appartementen boven winkels

Aanvraag is ingediend 28 november 2016

De ingekomen aanvragen liggen niet ter inzage. Voor informatie over de ingekomen aanvragen, kunt u contact opnemen met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

AANVRAGEN VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VERGUNNINGSVRIJ

Hof van Holland 66A bouwen berging met veranda

Brief is verzonden aan aanvrager 24 november 2016

ONTWERPBESLUIT HOGERE WAARDE WET GELUIDHINDER

Burgemeester en wethouders van Hoorn zijn van plan een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bangert op de gevel van een te bouwen woning op het perceel **Bangert tussen 7 en 9** in



GEMEENTE
Hoorn

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Elke tien jaar moet de gemeente de bestaande bestemmingsplannen actualiseren. Vanwege deze verplichting is een nieuw bestemmingsplan voor Risdam-Noord, Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-West opgesteld.

Begrenzing van het gebied

Het gaat om het gebied tussen de Westfriisaweg, de museumspoorlijn Hoorn-Medemblik, de Provincialaweg, de sloot achter de woningen Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Geldelozeweg, het Keern en de Westfriese Parkweg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt (grotendeels) de bestaande situatie vastgelegd. Dit zijn (voor het merendeel) de functies wonen, werken, onderwijs, winkels, sport, kantoren, groen, water en wegen.

Ter inzage

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van dinsdag 13 december 2016 tot en met maandag 23 januari 2017 voor iedereen ter inzage in het stadhuis. Ook zijn ze te bekijken op www.hoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wilt u reageren?

Gedurende de periode van ter inzage ligging kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- mondeling, maakt u hiervoor eerst een afspraak met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

Hoorn, 11 december 2016



Ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West, Hoom



Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" (NL.IMRO.0405.BPRisdamNsteen-on02) en de daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Het bestemmingsplan en de stukken lagen eerder dit jaar al ter inzage. De periode van ter inzage ligging was echter één dag tekort geweest. Omdat aan de laatste dag van de wettelijke termijn van ter inzage ligging belangrijke betekenis wordt toegekend, wordt het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken opnieuw ter inzage gelegd.

Zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de vorige publicatie hoeven niet opnieuw ingediend te worden.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Elke tien jaar moet de gemeente de bestaande bestemmingsplannen actualiseren. Vanwege deze verplichting is een nieuw bestemmingsplan voor Risdam-Noord, Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-West opgesteld.

Begrenzing van het gebied

Het gaat om het gebied tussen de Westfrisiaweg, de museumspoorlijn Hoorn-Medemblik, de Provincialeweg, de sloot achter de woningen Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Geldelozeweg, het Keern en de Westfriese Parkweg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt (grotendeels) de bestaande situatie vastgelegd. Dit zijn (voor het merendeel!) de functies wonen, werken, onderwijs, winkels, sport, kantoren, groen, water en wegen.

Ter inzage

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van dinsdag 13 december 2016 tot en met maandag 23 januari 2017 voor iedereen ter inzage in het stadhuis. Ook zijn ze te bekijken op www.hoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wilt u reageren?

Gedurende de periode van ter inzage ligging kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- mondeling: maakt u hiervoor eerst een afspraak met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

AANTEKENEN

Aan de Raad van de gemeente Hoon
Postbus 603
1620 AR HOORN

Gasunie Transport Services B.V.
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 22 55
E Info@gastransport.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunie transportservices.com

Datum
4 juli 2016

Doorkiesnummer
+31 6 1100 5612

Ons kenmerk
OPW 16.2930

Uw kenmerk

Onderwerp
Zlenswijze op het ontwerpbestemmingsplan Risdam en
Nieuwe Steen-West

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Staatscourant van 13 juni 2016, met kenmerk 30367, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zlenswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze reactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

Planregels artikel 23 'Leiding-Gas'

Wij verzoeken u om binnen artikel 23.4.1 de volgende specifieke gebruiksregels op te nemen:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

Planregels artikel 33.1 'Veiligheidszone-Gasontvangststation'

Tevens verzoeken wij u om de afwijkingsmogelijkheid in artikel 33.1.3 te schrappen. Het station valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit besluit kent geen mogelijkheid om af te wijken van de afstanden genoemd in artikel 3.12 lid 6. Deze afstanden zijn: 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten en 25 meter voor kwetsbare objecten. Artikel 33.1.3 maakt het mogelijk om via een omgevingsvergunning beperkt kwetsbare objecten en/of kwetsbare objecten binnen de bovengenoemde veiligheidsafstanden te realiseren. Door het opnemen van deze afwijkingsmogelijkheid handelt u in strijd met wettelijke regels.

Hoogachtend,



G.A. Westmaas

Adviseur Omgevingsmanagement

Plat, Claudia

Van: Wagenaar, Ruud <R.Wagenaar@hhnk.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2016 16:52
Aan: Plat, Claudia
Onderwerp: Kennisgeving ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West
Bijlagen: Publicatie ontwerp bp Staatscourant 13 juni 2016.doc; Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West (Geregistreerd in MyCorsa: 15.0059700); RE: Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West; Ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen.docx

Dag Claudia,

De enige opmerking op het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West die ik heb is dat de rioolgemaal Sluiswachter en Koopvaarder en de aansluitende rioolpersleidingen van HHNK op de verbeelding ontbreken. Ook ontbreken om deze gemalen geurcirkels tot 30 meter uit deze gemalen. Ik ga er vanuit dat dit abusievelijk niet is gedaan. Zie ter informatie het bijgevoegde Word document.

Naar aanleiding van opmerkingen hierover tijdens het artikel 3.1.1 Bro overleg over dit plan, zie bijgevoegde e-mails, is door de gemeente aangegeven deze alsnog in het plan op te nemen. Zo is ook beschreven in het bij het ontwerp bestemmingsplan behorende eindverslag van inspraak en overleg.

Ik verzoek jullie deze rioolgemalen en -persleidingen alsnog op te nemen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Hoewel dit tijdens het bovengenoemde overleg niet expliciet is gevraagd en afgesproken verzoek ik jullie ook om rond de gemalen geurcirkels met een straal van 30 meter op te nemen als aanduiding, met de beperking dat als binnen deze geurcirkels plannen zijn voor de realisatie van gevoelige functies hierover vooraf overleg wordt gepleegd met het hoogheemraadschap.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben ingelicht en wacht de reactie op het bovenstaande af. Als er nog vragen zijn hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:
Bevelandseweg 1
1703 AZ Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard

t. 072-5827231
m. 0610932095
e. r.wagenaar@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: Plat, Claudia [<mailto:c.plat@hoorn.nl>]

Verzonden: dinsdag 7 juni 2016 16:30

Aan: Gedeputeerde Staten provincie Noord-Holland (ro-info@noord-holland.nl) <ro-info@noord-holland.nl>; Info@hhnk.nl

Onderwerp: Kennisgeving ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

Geachte heer / mevrouw,

Namens het college van burgemeester en wethouders deel ik u mede dat het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West vanaf 14 juni 2016 ter inzage ligt.

Begrenzing van het gebied

Het gaat om het gebied tussen de Westfrisiaweg, de museumspoorlijn Hoorn-Medemblik, de Provincialeweg, de sloot achter de woningen Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Geldelozeweg, het Keern en de Westfriese Parkweg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt (grotendeels) de bestaande situatie vastgelegd. Dit zijn (voor het merendeel) de functies wonen, werken, onderwijs, winkels, sport, kantoren, groen, water en wegen.

Ter inzage

Het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van dinsdag 14 juni tot en met maandag 25 juli 2016 voor iedereen ter inzage in het stadhuis. Ook zijn ze te bekijken op www.hoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage ligging kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- mondeling, na afspraak met de betreffende ambtenaar van de afdeling Stadsontwikkeling, tel. (0229) 252200.

Een kopie van de te plaatsen publicatie stuur ik bijgaand toe.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Claudia Plat



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

Ingekomen dd



13 JUL 2016

Gemeente Hoorn



Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

Gemeenteraad van Hoorn

Postbus 603

1620 AR Hoorn

Bezoekadres

Groningensingel 1

6835 EA Arnhem

Postadres

Locatiecode 2WA8122

Postbus 50

6920 AB Duiven

Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

Contactpersoon

Mark Koelman

ro.loket@liander.nl

Datum

11 juli 2016

Ons kenmerk

LDN-220/20160029

Betreft

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West'

Geachte heer/mevrouw

Namens Liander Infra West N.V. maken wij een zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West' van de gemeente Nieuwkoop (hierna: het ontwerp) zoals dat met ingang van dinsdag 14 juni 2016 gedurende voor een periode van 6 weken ter inzage ligt.

Liander Infra West N.V. is de eigenaar van meerdere gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied van het ontwerp en is daarmee belanghebbend.

Zienswijze

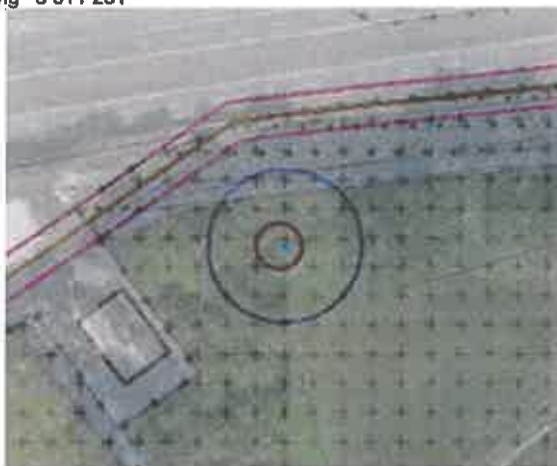
1.

De gasdrukmeet- en regelstations aan de Zwaagdijk, Koriander, de Lange Akker, Ossenweide, Beurtschip en Kerkewagen te gemeente Hoorn in het plangebied zijn type B inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze stations zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het ontwerp zijn aan de gronden waarop de gasdrukmeet- en regelstations zijn gevestigd o.a. de (dubbel)bestemmingen "Groen" en "Maatschappelijk" toegekend. Binnen de bovengenoemde bestemming "Groen" is het niet duidelijk of de functie nutsvoorzieningen is toegestaan. In de bestemming "Maatschappelijk" is de functie nutsvoorziening wel toegestaan.

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Zwaagdijk

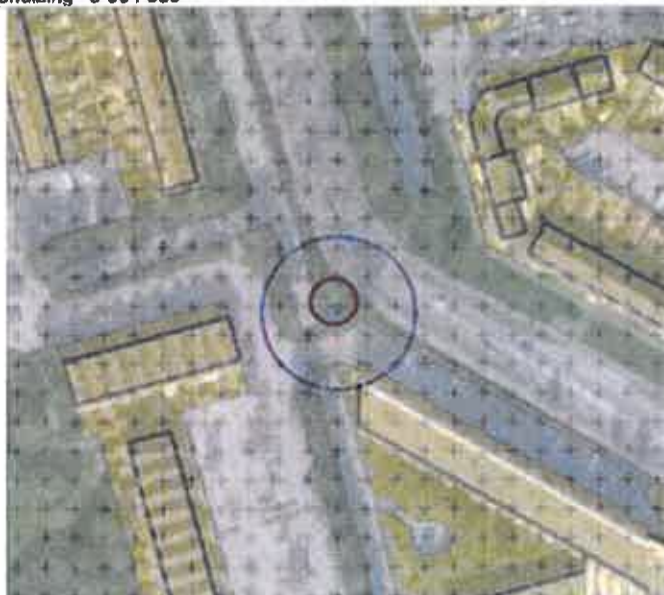
- (Dubbel)bestemmingen "Groen"
- Nummer behuizing '8 011 251'



Afbeelding 1a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Koriander

- (Dubbel)bestemmingen "Groen"
- Nummer behuizing '8 004 589'



Afbeelding 2a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Lange Akker

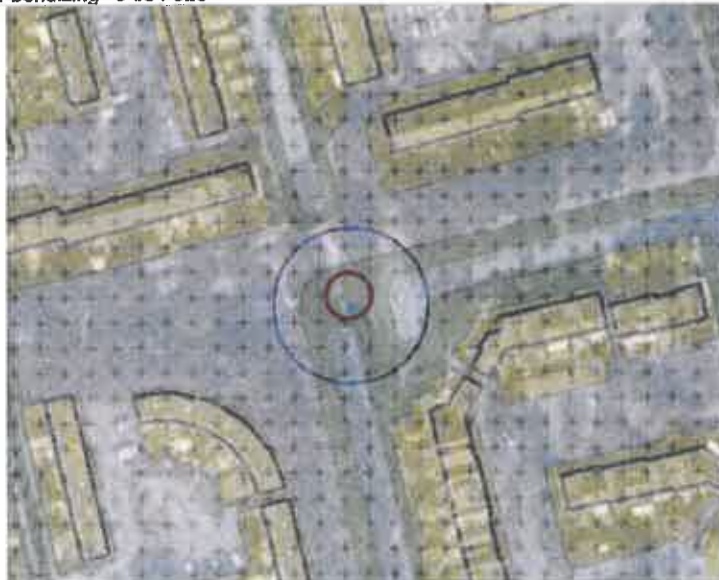
- (Dubbel)bestemmingen "Groen"
- Nummer behuizing '8 009 443'



Afbeelding 3a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Ossenweide

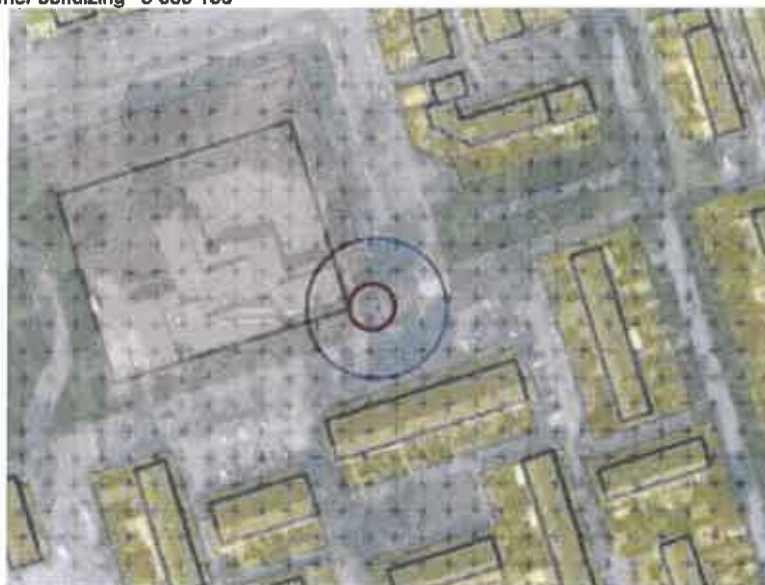
- (Dubbel)bestemmingen "Groen"
- Nummer behuizing '9 004 620'



Afbeelding 4a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Beurtschip

- (Dubbel)bestemmingen "Maatschappelijk"
- Nummer behuizing '8 009 136'



Afbeelding 5a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Gasdrukmeet- en regelstation t.h.v. de Kerkewagen

- (Dubbel)bestemmingen "Groen"
- Nummer behuizing '8 009 097'



Afbeelding 6a: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Datum
11 juli 2016
Ons kenmerk
LDN-220/20160029
Pagina
5 van 5

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de bovengenoemde stations, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, willen wij u vragen de gasdrukmeet- en regelstations binnen de bovengenoemde bestemmingen te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Overige informatie

2.

Graag refereer ik naar de mail die mijn collega Sander van Rijn naar Mevrouw Plat, heeft gestuurd op donderdag, 14 januari 2016 met het onderwerp Overlegreactie Risdam Nieuwe Steen-West. In deze mail is een DWG toegevoegd met daarin de locaties van de gasdrukmeet- en regelstations.

Conclusie

Wij verzoeken de raad het ontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het hierboven beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze zienswijze mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.



Mark Koelman
Consultant Strategisch Omgevingsmanagement



AANTEKENEN (10027)

Gemeenteraad Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

datum: 18 juli 2016
onze referentie: 71533_Lidl/Hoorn (Huesmolen)
documentnummer: 21008104
uw referentie: -
behandeld door: mr. A.P. Loo, advocaat
T rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 78
F rechtstreeks: +31 (0) 24 381 14 79
e-mail: a.loo@pvdb.nl
vooraf per e-mail: gemeente@hoorn.nl

Geachte raad,

Namens mijn cliënte, Lidl Nederland GmbH, gevestigd te Huizen (verder: Lidl), met onder meer een vestiging aan De Huesmolen 158-160-161, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West', welk ontwerpbestemmingsplan met ingang van dinsdag 14 juni 2016 ter inzage ligt. Zienswijzen kunnen worden ingediend tot en met maandag 25 juli 2016, hetgeen betekent dat deze zienswijze tijdig wordt ingediend.

Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

De locatie van de huidige Lidl-supermarkt aan de De Huesmolen 158-160-161 valt binnen het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de Lidl-supermarkt de enkelbestemming "Centrum" (artikel 6), met de functieaanduiding "supermarkt" opgenomen. Artikel 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan luidt:

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover het de eerste bouwlaag betreft, met dien verstande dat grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is toegestaan;
- b. horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste bouwlaag betreft, met dien verstande dat:
 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1" horecabedrijvenscategorie 2 op de tweede bouwlaag zijn toegestaan;
 2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2" horecabedrijvenscategorie 2 op de eerste bouwlaag onder de grond zijn toegestaan;
- c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
- f. een zwembad;

Feitelijk (legale) situatie onjuist in de planregeling opgenomen

In het ontwerpbestemmingsplan is aldus opgenomen dat detailhandel binnen de gehele bestemming "Centrum" in de eerste bouwlaag is toegestaan, maar dat **'grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan'**. Wat moet worden verstaan onder 'grootschalige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan' is niet gedefinieerd.

Lidl leest deze bepaling zo dat beoogd is om haar supermarkt – ondanks dat supermarktgebruik valt binnen de definitie van detailhandel, artikel 1.36 – enkel toe te staan indien op de desbetreffende gronden de functieaanduiding "supermarkt" is opgenomen. Dit lijkt te volgen uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, waarin op pagina 52 (paragraaf 7.3, ambtelijke wijzigingen) wordt aangegeven:

De bestaande supermarkten ter plaatse van Korenmolen en Huesmolen zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'supermarkt'.

Ervan uitgaande dat deze lezing juist is, constateert Lidl dat met deze planregeling en verbeelding de Lidl-vestiging niet correct in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Onderstaand treft u een uitsnede van de plankaart aan, waarbij de functieaanduiding "supermarkt" rood is opgelicht, met daarnaast een verbeelding van de feitelijke vestiging van Lidl.



Figuur 1: uitsnede plankaart ruimtelijke plannen



Figuur 2: feitelijke weergave Lidl-supermarkt

De Lidl-supermarkt heeft, inclusief nevenruimte op de begane grond en de eerste verdieping, een (legaal aanwezig) brutovloeroppervlakte (bvo) van $\pm 1535 \text{ m}^2$. De functieaanduiding 'supermarkt' ziet op een oppervlakte van slechts $\pm 515 \text{ m}^2$. Lidl verzoekt u de feitelijke situatie als zodanig in de planregeling en de verbeelding te vertalen.

Enige uitbreidingsruimte

Voorts verzoekt Lidl u in de planregeling enige uitbreidingsruimte aan Lidl te gunnen voor een binnen de planperiode te verwachten uitbreiding van de huidige Lidl-supermarkt. Uit vaste rechtspraak volgt immers dat bij het toekennen van een 'maatbestemming', alle belangen van de desbetreffende bedrijven in de afweging dienen worden betrokken, waarbij in de belangenafweging aldus niet kan worden voorbijgegaan aan de vraag of uitbreidingsruimte dient te bestaan ten behoeve van een bestendige bedrijfsvoering. Zo wordt in de uitspraak van de Afdeling van 10 november 2010, zaaknr. 200904483/1/R3, overwogen:

(...) Tussen partijen is niet in geschil dat de bestaande bebouwing aan de [locatie 7] en [locatie 8] volgens het plan is toegestaan. Het plan voorziet evenwel niet in enige uitbreidingsruimte voor het bedrijf. Nu een bestemming is toegekend die is toegesneden op de bestaande bedrijvigheid, dienen alle belangen van het desbetreffende bedrijf in de afweging worden betrokken, zodat in de belangenafweging niet kan worden voorbijgegaan aan de vraag of uitbreidingsruimte dient te bestaan ten behoeve van een bestendige bedrijfsvoering. De enkele constatering van het college en de raad dat thans geen sprake is van concrete uitbreidingsplannen van De Eik en anderen voor uitbreiding, vormt onvoldoende motivering om hun in het geheel geen ruimte te bieden voor uitbreiding van de bedrijvigheid binnen de planperiode. (...) Voor het overige hebben het college noch de raad gemotiveerd waarom het bieden van enige uitbreidingsruimte op ruimtelijke bezwaren zou stuiten. In zoverre berust het bestreden besluit niet op een deugdelijke motivering. (...)

Gelet op de schaalvergroting in 'supermarktland' zal Lidl binnen de planperiode van 10 jaar uitbreidingsruimte nodig hebben aangezien Lidl logischerwijs genoodzaakt is om met de marktontwikkelingen mee te gaan. Aldus verzoekt Lidl u tevens enige (beperkte) uitbreidingsruimte in de planregeling op te nemen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoekt Lidl u de feitelijke (legale) situatie in de planregeling en verbeelding te vertalen, alsmede enige uitbreidingsruimte te bieden ten behoeve van een binnen de planperiode redelijkerwijs te verwachten (beperkte) uitbreiding.

Lidl behoudt zich het recht voor om deze zienswijze in een latere fase nader aan te vullen en is ook gaarne bereid om deze zienswijze eventueel mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Poelmann van den Broek N.V.

Arjan (A.P.) Loo

Plat, Claudia

Van: info@hoorn.nl
Verzonden: zondag 10 juli 2016 11:27
Aan: Plat, Claudia
Onderwerp: Reactie met nummer: 63C0D0A5 op plan: Risdam en Nieuwe Steen-West
Bijlagen: 63C0D0A5.pdf

De volgende persoon heeft een reactie ingevoerd:

Naam: Hyronimus (Ron) Dekker

Mededeling:

Na het bestuderen van het bestemmingsplan Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-west 2016 is het mij niet duidelijk of de beperkende bepaling van "geen balkons in Kaarder en Volder" in dit bestemmingsplan is opgenomen. Zo nee, kan dit dan alsnog hierin worden opgenomen

Zie brief VL/BAJ.1720.91 d.d. 19 september 1991

zie raadsvoorstel nr. :05.004 d.d. 1 februari 2005, pagina 16; concluderend

(de zienswijze van de heer en mevrouw Dekker gegrond wordt geacht en ertoe leidt dat de bestemming Woondoeleinden 8 zal worden aangevuld met het voorschrift dat geen balkons aan de woningen mogen worden aangebracht.

Emailadres van deze persoon: elmdekker@hccnet.nl

Ingekomen dd



12 JUL 2016

Gemeente Hoorn

R.J. Cornelisse
Schoener 28
1625 CV Hoorn

aan de gemeenteraad van Hoorn,
postbus 603,
1620 AR Hoorn;

Tel privé: 0229-239717
: 06-53782787

Bijlagen :

refer. :

Datum : 10-07-2016

Geachte gemeenteraad,

Via deze wil ik graag mijn zienswijze indienen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West.

In mijn mail van 04 en 19-10-2015 had ik de vraag gesteld om de onderwerpen;

- d) kunstwerken en
- f) parkeervoorzieningen en inritten

in het voorontwerp bestemmingsplan R&NSW te schrappen uit het hoofdstuk "Groen", art.7

Als antwoord, dat bij het eindverslag is gevoegd, is lid f verwijderd uit het nieuwe art.7 maar lid d als zodanig blijven staan in het ontwerp bestemmingsplan.

Ik wil u graag laten weten dat ik het niet alleen als bewoner van R&NSW maar ook voor de andere (toekomstige) bestemmingsplannen in Hoorn niet wenselijk acht dat gebieden die aangemerkt zijn als "Groen" op voorhand bestemd kunnen worden voor een "Kunstwerk".

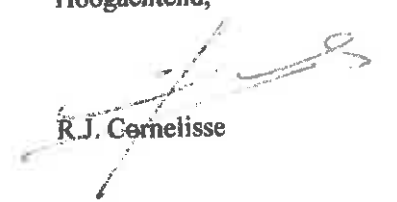
Naar mijn mening moet het voor de bewoners mogelijk zijn en blijven om een zienswijze te kunnen geven.

Alle politieke partijen van Hoorn vinden dit, mede gezien hun "groen paragrafen" denk ik ook wenselijk.

Als de mogelijkheid om een zienswijze te geven middels het nieuwe bestemmingsplan wordt geblokkeerd zal dit door de burgers van Hoorn als zeer onprettig worden ervaren.

Graag zie ik dan ook dat lid d) Kunstwerken, wordt verwijderd uit artikel 7, "Groen" van het ontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,


R.J. Cornelisse

Plat, Claudia

Van: Arie <akiel@quicknet.nl>
Verzonden: zondag 14 augustus 2016 16:19
Aan: Gemeente Hoorn
CC: 'Ruud Alders'; 'Anneloes Stroomer'; 'Bert Böke'; p.j.s.beemsterboer@hva.nl; 'Mw Boje'; 'Anne Bos'; 'Robert Cornelisse'; 'Dhr Eek'; 'Margreet Gerards'; 'A. W. Hamers'; 'Bart Hulshof'; 'j.m. groenewoud'; 'A Kiel'; 'Joop Koole'; 'Yko Luinenburg'; 'Lykle'; 'Ina Mol'; 'Lydian de Poel'; 'Jwf Prins'; 'Lex & Marianne Putter'; 'Broderick Roelf'; 'Arnold Schaake'; gerardstroomer@quicknet.nl; 'S.a Van Baar'; 'Willem van der Veer'; 'Milja van Rijswijk'; 'Herman Verveld'; 'Francien Wiebring'; awm.wolke@quicknet.nl; 'Theo Zijp'; 'Klaas de Poel'
Onderwerp: {Filename?} zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West
Bijlagen: GemeenteHoorn-Attachment-Warning.txt; 1 Zienswijze Schoener Beurtschip Galjoen op ontwerpbestemingsplan.docx; 1 Zienswijze-bestemmingsplan Boostergemaal def.doc

Geachte Gemeenteraadsleden,

Bijgaand treft u mijn zienswijze aan.

Met vriendelijke groeten,

In afwachting van uw reactie, verblijf ik met vriendelijke groet

A.C.Kiel
Schoener 30
1625CV Hoorn

Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603,
1620 AR Hoorn

Hoorn, 4 augustus 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West
i.v.m. Boostergemaal

Geachte raad,

In weekblad zondag van 3 juli 2016 is het ontwerpbestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Er staan een aantal tegenstrijdigheden in het concept bestemmingsplan:

1. De definitie Groen is aanzienlijk ingeperkt. Hierbij worden nu alleen de grotere gebieden genoemd. De groenstroken die veelal zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen woongebied en wegen resp. Kantoorgebied worden hier niet meer genoemd. De Gemeente hecht echter in hetzelfde concept bestemmingsplan een groot belang aan het handhaven van een natuurlijke uitstraling. Ik stel voor om de bestaand groenstroken op te nemen in de definitie Groen.
2. Risdam Zuid wordt genoemd als een gebied dat uitermate geschikt is voor intensieve laagbouw. De demografische ontwikkeling van de bevolking vraagt om een geheel andere vorm van bebouwing, d.w.z. meer op één en twee persoonshuishoudens gericht en meer levensloop bestendig.
3. Op pagina 52 wordt genoemd dat ten noorden van de ontsluitingsweg Blokmergouw een nieuwe boostergemaal opgericht. Dit is opgenomen in de bestemmingsregeling. De voorafgaand besluitvorming inzake de locatie door het college is door wethouder Theo van Eijk als zijnde besloten cq geheim benoemd. Dit is in tegenspraak met de door zijn voorganger Dhr. Pijl beloofde transparantie. Ik pleit ervoor om dit besluit te schrappen uit de bestemmingsregeling en de Raad in een later stadium in de gelegenheid te stellen hierover apart haar mening op te geven.

Bovendien is door de heer Van Eijk aangegeven dat deze locatie nog aan verandering onderhevig kan zijn.

Er zijn oorspronkelijk 6 locaties onderzocht en in eerste instantie is in het eerste onderzoek aangegeven dat een andere locatie dan die nu genoemd wordt zowel in financieel als economisch opzicht de voorkeur verdient. De bewoners van aanpalende woningen van de recent aangewezen nieuwe locatie hebben reeds in een aantal gesprekken hevige protesten laten horen tegen de wijze waarop het besluit inzake de exacte locatie wordt "medegedeeld", waarbij de besluitvorming an sich als zijnde geheim verklaard wordt.

4. Het ontwerp bestemmingsplan laat ruimte om zonder voorafgaand overleg "kunstwerken" te plaatsen in openbare ruimten zoals parken plantsoenen, maar ook groenstroken en dergelijke. Ik maar daar bezwaar tegen. Het karakter van een gebied kan door een kunstwerk behoorlijk worden gewijzigd. Voor het plaatsen van Kunstwerken (een utiliteitsgebouw kan met een apart ontwerp ook worden aangemerkt als een kunstwerk etc.) zou een aparte procedure op haar plaats zijn.

Ik zie graag uw reactie op deze zienswijze van u tegemoet.

Hoogachtend,

K.J. de Poel

Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603,
1620 AR Hoorn

Hoorn, 12 augustus 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West
i.v.m. Boostergemaal

Geachte raad,

In weekblad zondag van 3 juli 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. In het ontwerp bestemmingsplan onder 5.4 toelichting op de bestemmingen zijn onder het hoofdstuk groen de bestaande groenstroken die in het bestaande bestemmingsplan als groen en zelfs natuurgebied staan omschreven nu weggelaten. Ook is de Blokmergouw op pagina 12 niet genoemd. Dit is in tegenspraak met het in de latere tekst genoemd belang dat er grote waarde gehecht wordt aan een meer natuurlijke inrichting van de openbare ruimte. De groenstrook aan de noordzijde van de Blokmergouw staat tegenover de woonwijk Schoener en dient als duidelijke afscheiding met een wandelpad in het groen tussen het woongebied en de Zwaagmergouw. De Gemeente is voornemens de bomen aldaar te kappen om een boostergemaal daar te kunnen realiseren. Bestemming is groenstrook wat ook zo moet blijven. Het is te klein om op die locatie een groot boostergemaal te bouwen nog afgezien van de onderstaande argumenten.
2. De locatie Koopvaarder is na een "besloten" raadsvergadering gewijzigd !! Steeds hebben bewoners gevraagd om de notulen van het besluit en nu alle plannen rond zijn met het bouwen van 32 appartementen op locatie Koopvaarder komt de aap uit de mouw. De Gemeente pleit voor "transparantie" maar hier blijkt het tegendeel. Blijkbaar is het belangrijker te bouwen woningen beter verkoopbaar te maken door groen bij bestaande bewoners op te offeren en daar het boostergemaal te bouwen. Echter de toekomstige kopers zouden bij de in eerste instantie aangewezen beste locatie van de voren weten dat ze een gemaal "voor de deur" krijgen. De bestaande bewoners aan de Schoener hebben die keuze echter niet. Ook in het verleden is de groenstrook reeds voor de bouw van een kantoor opgeofferd!

3. 6 andere locaties zijn onderzocht.
Het meest geschikt is de locatie bij de hockeyvelden en naast het kantorengedebied -
Blokmergouw zuidzijde (2A) .
Hiervoor hoeven geen bomen worden gekapt en staat op goede afstand van de woonwijk
Deze locatie biedt vanuit milieuaspecten b.v. geluidsnormen, uitzicht en stankoverlast ook
meer voordelen.
Al deze aspecten kunnen een grote rol spelen voor de gehele woonwijk
Koopvaarder, Hoeker en Schoener.
4. De Gemeente kiest voor het kostenplaatje in plaats van voor haar inwoners.
Dat je "Hoorn moet je voelen" is hier overduidelijk.
5. De afstand binnen 30 meter van woningbouw tot gemaal gaat tegen de overeengekomen
richtlijn in en wellicht komen bewoners in aanmerking voor uitkering van planschade .
6. De situatie is nu nog te herzien want er zijn genoeg alternatieven die beter geschikt zijn
voor het boostergemaal.

Vergeet niet dat ALLE inwoners van de Gemeente Hoorn hiermee te maken hebben.

Naar aanleiding van het voorgaande maak ik bezwaar en verzoek ik u met inachtneming van mijn
zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan te herzien en de locatie te wijzigen in 2A n.l. Risdam
Zuid.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend
C.M. Mol-Schouten
Schoener 24
1625 CV Hoorn

Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan

**Aan de gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603,
1620 AR Hoorn**



Hoorn, 11 augustus 2016

**Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West
i.v.m. Boostergemaal**

Geachte raad,

In weekblad zondag van 3 juli 2016 is het ontwerpbestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Er staan een aantal tegenstrijdigheden in het concept bestemmingsplan:

- 1. De definitie Groen is aanzienlijk ingeperkt. Hierbij worden nu alleen de grotere gebieden genoemd. De groenstroken die veelal zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen woongebied en wegen resp. Kantoorgebied worden hier niet meer genoemd. De Gemeente hecht echter in hetzelfde concept bestemmingsplan een groot belang aan het handhaven van een natuurlijke uitstraling. Ik stel voor om de bestaand groenstroken op te nemen in de definitie Groen.**
- 2. Risdam Zuid wordt genoemd als een gebied dat uitermate geschikt is voor intensieve laagbouw. De demografische ontwikkeling van de bevolking vraagt echter om een geheel andere vorm van bebouwing, d.w.z. meer op één en twee persoonshuishoudens gericht en meer levensloop bestendig.**
- 3. Op pagina 52 wordt genoemd dat ten noorden van de ontsluitingsweg Blokmergouw een nieuwe boostergemaal opgericht. Dit is opgenomen in de bestemmingsregeling. De voorafgaand besluitvorming inzake de locatie door het college is door wethouder Theo van Eijk als zijnde besloten cq geheim benoemd. Dit is in tegenspraak met de door zijn voorganger Dhr. Pijl beloofde transparantie. Ik pleit ervoor om dit beluit te schrappen uit de bestemmingsregeling en de Raad in een later stadium in de gelegenheid te stellen hierover apart haar mening op te geven.**

Bovendien is door de heer Van Eijk aangegeven dat deze locatie nog aan verandering onderhevig kan zijn.

Er zijn oorspronkelijk 6 locaties onderzocht en in eerste instantie is in het eerste onderzoek aangegeven dat een andere locatie dan die nu genoemd wordt zowel in financieel als economisch opzicht de voorkeur verdient. De bewoners van aanpalende woningen van de recent aangewezen nieuwe locatie hebben reeds in een aantal gesprekken hevige protesten laten horen tegen de wijze waarop het besluit inzake de exacte locatie wordt "medegedeeld", waarbij de besluitvorming an sich als zijnde geheim verklaard wordt.

4. Het ontwerp bestemmingsplan laat ruimte om zonder voorafgaand overleg "kunstwerken" te plaatsen in openbare ruimten zoals parken plantsoenen, maar ook groenstroken en dergelijke. Ik maak daar bezwaar tegen. Het karakter van een gebied kan door een kunstwerk behoorlijk worden gewijzigd. Voor het plaatsen van Kunstwerken (een utiliteitsgebouw kan met een apart ontwerp ook worden aangemerkt als een kunstwerk etc.) zou een aparte procedure op haar plaats zijn.

Ik zie graag uw reactie op deze zienswijze van u tegemoet.

Hoogachtend,

K.J. De Poel



Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan

Ingekomen dd

12 AUG 2016



Gemeente Hoorn

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603,
1620 AR Hoorn

Hoorn, 12 augustus 2016

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West
i.v.m. Boostergemaal

Geachte raad,

In weekblad zondag van 3 juli 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen West bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.
Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. In het ontwerp bestemmingsplan onder 5.4 toelichting op de bestemmingen zijn onder het hoofdstuk groen de bestaande groenstroken die in het bestaande bestemmingsplan als groen en zelfs natuurgebied staan omschreven nu weggelaten. Ook is de Blokmergouw op pagina 12 niet genoemd. Dit is in tegenspraak met het in de latere tekst genoemd belang dat er grote waarde gehecht wordt aan een meer natuurlijke inrichting van de openbare ruimte. De groenstrook aan de noordzijde van de Blokmergouw staat tegenover de woonwijk Schoener en dient als duidelijke afscheiding met een wandelpad in het groen tussen het woongebied en de Zwaagmergouw.
De Gemeente is voornemens de bomen aldaar te kappen om een boostergemaal daar te kunnen realiseren. Bestemming is groenstrook wat ook zo moet blijven. Het is te klein om op die locatie een groot boostergemaal te bouwen nog afgezien van de onderstaande argumenten.
2. De locatie Koopvaarder is na een "besloten" raadsvergadering gewijzigd !!
Steeds hebben bewoners gevraagd om de notulen van het besluit en nu alle plannen rond zijn met het bouwen van 32 appartementen op locatie Koopvaarder komt de aap uit de mouw. De Gemeente pleit voor "transparantie" maar hier blijkt het tegendeel. Blijkbaar is het belangrijker te bouwen woningen beter verkoopbaar te maken door groen bij bestaande bewoners op te offeren en daar het boostergemaal te bouwen. Echter de toekomstige kopers zouden bij de in eerste instantie aangewezen beste locatie van de voren weten dat ze een gemaal "voor de deur" krijgen. De bestaande bewoners aan de Schoener hebben die keuze echter niet. Ook in het verleden is de groenstrook reeds voor de bouw van een kantoor opgeofferd!

- 3! 6 andere locaties zijn onderzocht.
Het meest geschikt is de locatie bij de hockeyvelden en naast het kantorengedied -
Blokmergouw zuidzijde (2A) .
Hiervoor hoeven geen bomen worden gekapt en staat op goede afstand van de woonwijk
Deze locatie biedt vanuit milieuaspecten b.v. geluidsnormen, uitzicht en stankoverlast ook
meer voordelen.
Al deze aspecten kunnen een grote rol spelen voor de gehele woonwijk
Koopvaarder, Hoeker en Schoener.
4. De Gemeente kiest voor het kostenplaatje in plaats van voor haar inwoners.
Dat je "Hoorn moet je voelen" is hier overduidelijk.
5. De afstand binnen 30 meter van woningbouw tot gemaal gaat tegen de overeengekomen
richtlijn in en wellicht komen bewoners in aanmerking voor uitkering van planschade .
6. De situatie is nu nog te herzien want er zijn genoeg alternatieven die beter geschikt zijn
voor het boostergemaal.

**Vergeet niet dat ALLE inwoners van de Gemeente Hoorn hiermee te maken
hebben.**

Naar aanleiding van het voorgaande maak ik bezwaar en verzoek ik u met inachtneming van mijn
zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan te herzien en de locatie te wijzigen in 2A n.l. Risdam
Zuid.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend
C.M. Mol-Schouten
Schoener 24
1625 CV Hoorn

Birmingham Investment B.V.

Koninginnegracht 12 – 2514 AA Den Haag

Postbus 82329 - 2508 EH Den Haag

Telefoon: +31704276292 / E-mail: info@vanrossumvastgoed.nl

KvK nummer: 66151791

*Aantekenen met bericht van ontvangst
Tevens per email: griffie@hoorn.nl*

Gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

15 juli 2016

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het gebouw aan de Nieuwe Steen 2 (bouwdelen A t/m F) staat al geruime tijd grotendeels leeg. Concreet gaat het om circa 12.000 m² kantoorruimte. Gelet op de omvang van het gebouw en de ligging van het pand op een beeldbepalende plek op de hoek van de Nieuwe Steen en de Zwaagmergouw, doet het gebouw op dit moment afbreuk aan de door de gemeente voorgestane hoogwaardige centrumfunctie ter plaatse.

Birmingham Investment B.V. is eigenaar van de bouwdelen A t/m D. Punt Beheer B.V. is eigenaar van de bouwdelen E en F. Gezamenlijk hebben zij een integraal plan opgesteld dat het gebouw en de directe omgeving daarvan nieuw leven inblaast. In dit integrale plan wordt de kantoorfunctie getransformeerd naar een woonfunctie.

Het plan is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd. Qua beeld maar ook qua uitvoering geldt als referentie de transformatie die plaatsgevonden heeft bij het Liorichuis, nu Kaap Hoorn genoemd.

Op dit moment ligt het ontwerp-bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" ter inzage. In dit ontwerp is aan de gronden Nieuwe Steen 2 de bestemming "Kantoren" toegekend. Deze bestemming staat in de weg aan voorgestane transformatie. Verder is deze bestemming niet verenigbaar met de visie die uw gemeenteraad heeft op de ontwikkeling van het gebied Nieuwe Steen-West. Gewezen wordt op de door u op 10 juli 2012 vastgestelde Structuurvisie. In deze Structuurvisie is het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen weergegeven en zijn de opgaven verwoord waar de gemeente de komende jaren voor staat. Nieuwe bestemmingsplannen zijn gebaseerd op deze Structuurvisie.

Structuurvisie, blz. 5.

21.07.16



Birmingham Investment B.V.

Koninginnegracht 12 – 2514 AA Den Haag

Postbus 82329 - 2508 EH Den Haag

Telefoon: +31704276292 / E-mail: info@vanrossumvastgoed.nl

KvK nummer: 66151791

Aantekenen met bericht van ontvangst

Tevens per email: griffie@hoorn.nl

Gemeenteraad van de gemeente Hoorn

Den Haag, 15 juli 2016

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West"

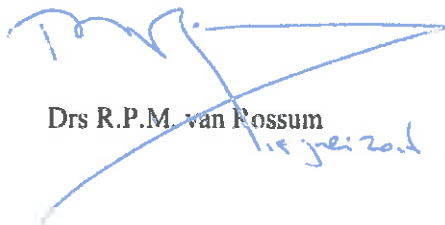
In de Structuurvisie is het gebied Nieuwe Steen West aangewezen als centraal stedelijk gebied waar uw gemeenteraad inzet op meer functiemenging en diversiteit. Door het hanteren van een vitaliseringsstrategie wordt het werkgebied omgevormd naar een aantrekkelijk werkpark.

Structuurvisie, blz. 64 en 94.

Het integrale plan dat Birmingham Investment B.V. en Punt Beheer B.V. hebben ontwikkeld geeft concreet invulling aan deze strategie. Gelet hierop verzoek ik u om bij vaststelling van het bestemmingsplan de in het ontwerp-bestemmingsplan voor de locatie Nieuw Steen 2 opgenomen bestemming "Kantoren" te wijzigen en alsnog te voorzien van een bestemming die voorziet in realisering van dit integrale plan.

In afwachting van uw reactie,
hoogachtend,

Birmingham Investment B.V.


Drs R.P.M. van Rossum


R.M. Linders

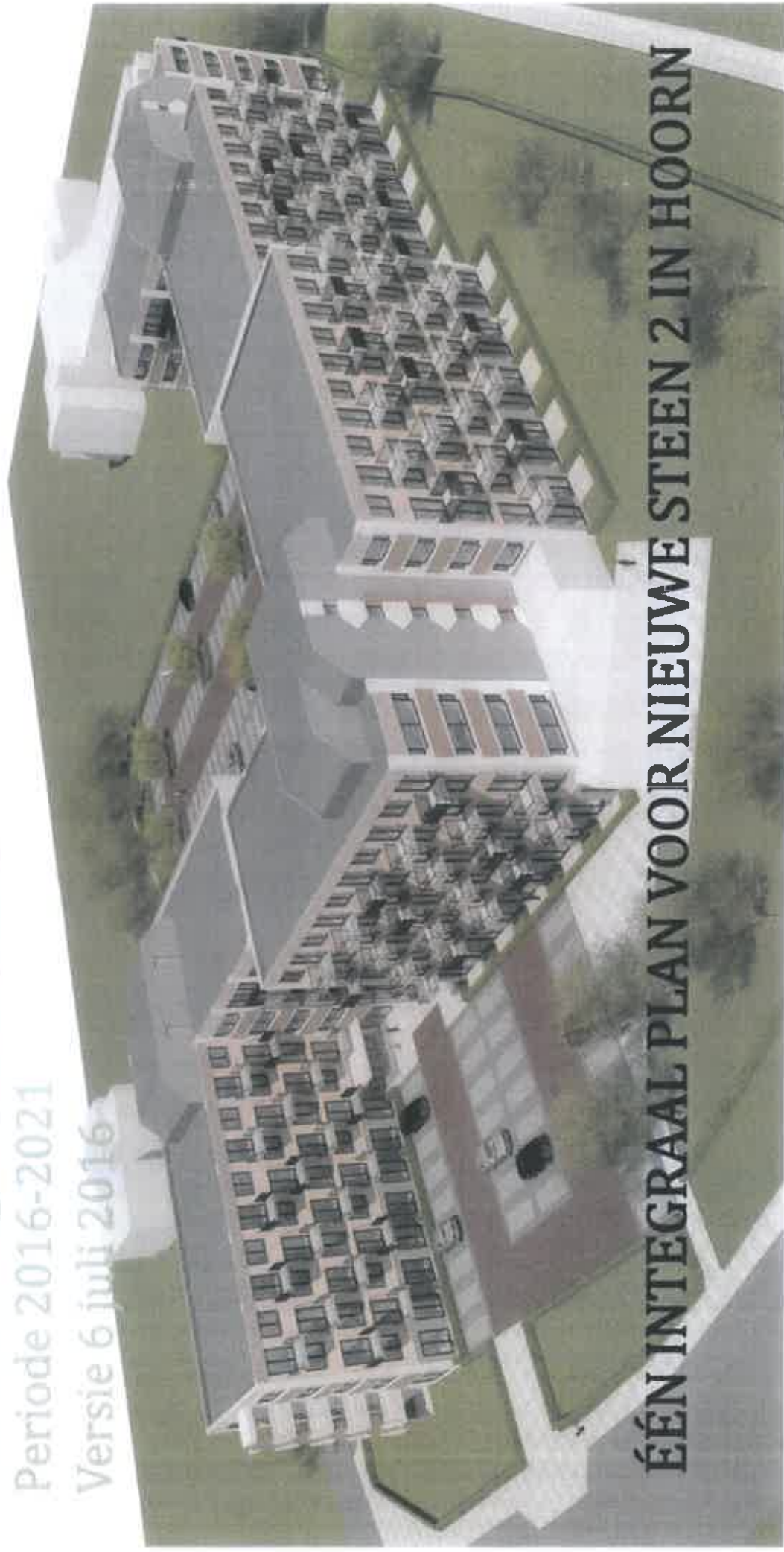
14-07-16

Bijlage: één integraal plan voor Nieuwe Steen 2

Revitalisering Nieuwe Steen 2

Periode 2016-2021

Versie 6 juli 2016



ÉÉN INTEGRAAL PLAN VOOR NIEUWE STEEN 2 IN HOORN

Inleiding

Aan de Nieuwe Steen 2 (A t/m F) staat al geruime tijd een groot deel van de circa 12.000 m² kantoorruimten leeg. Dat doet bepaald geen recht aan de huidige centrumfunctie van de omgeving. Het ideale gebouw is in bezit van twee eigenaren te weten: Birmingham B.V. (A t/m D) en Punt Beheer B.V. (E en F)

De locatie leent zich uitstekend voor transformatie in appartementen. Voor het gebouwdeel E en F zijn vanaf eind 2015 plannen uitgewerkt waarbij de kantoorfunctie wordt vervangen door wonen in de vorm van appartementen. Deze appartementen krijgen in de eerste gebruiksfase een kleine aanpassing om ze geschikt te maken voor tijdelijke bewoning door statushouders.

Het dringende verzoek van het college van B&W om, gezamenlijk met de eigenaar van de bouwdeelen A t/m D, tot een integraal plan te komen kon aanvankelijk niet worden gehonoreerd omdat de toenmalige eigenaar "elke medewerking weigerde". Recent heeft Birmingham B.V. deze bouwdeelen in eigendom verworven. In nauwe samenspraak presenteren Punt beheer B.V. en Birmingham B.V. nu een integraalplan voor het revaloriseren van het gehele complex gelegen aan de nieuwe steen 2.

Hoorn, 23 juni 2016.

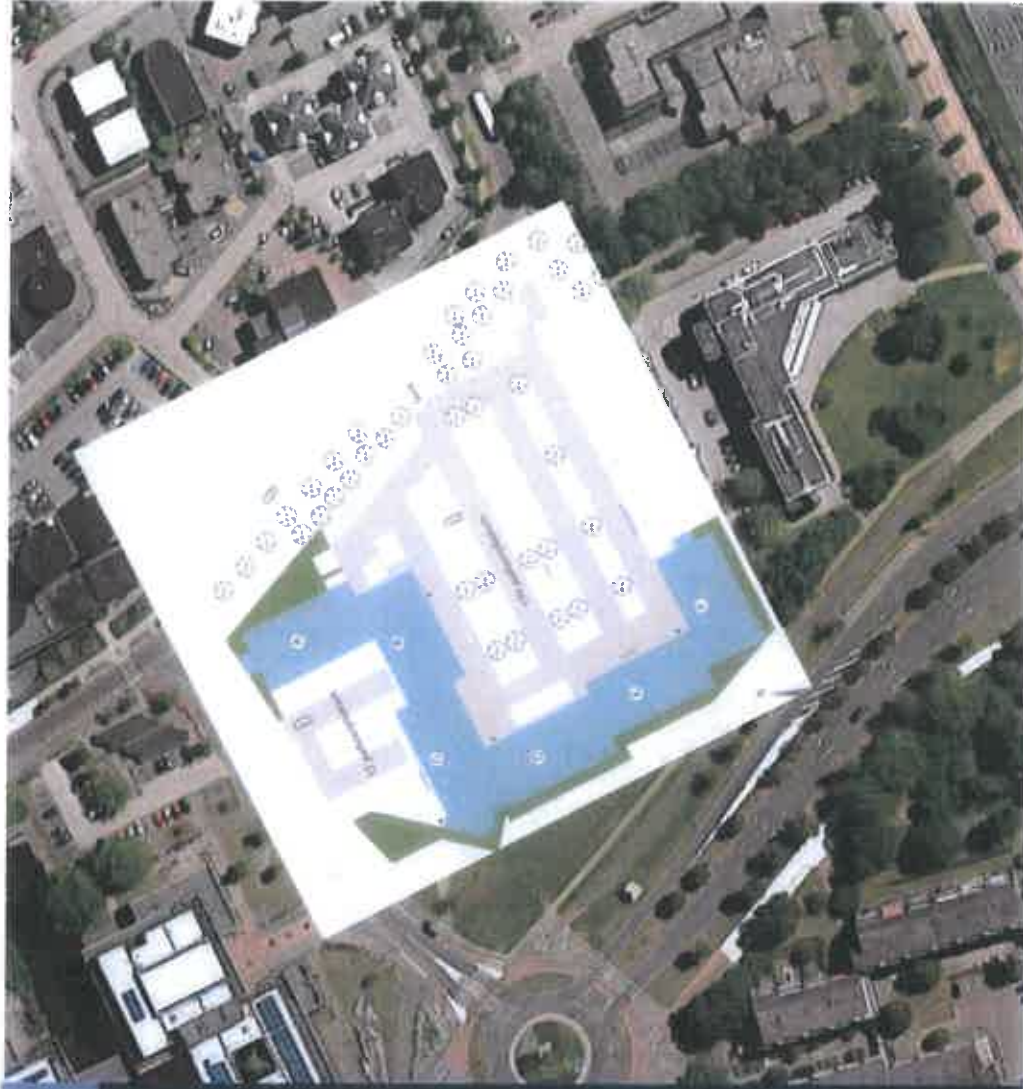
H. A. Punt beheer B.V.

Ralph J. Punt

Birmingham B.V.

Drs Robert P.M. Van Rossum,

Ronald M. Linders



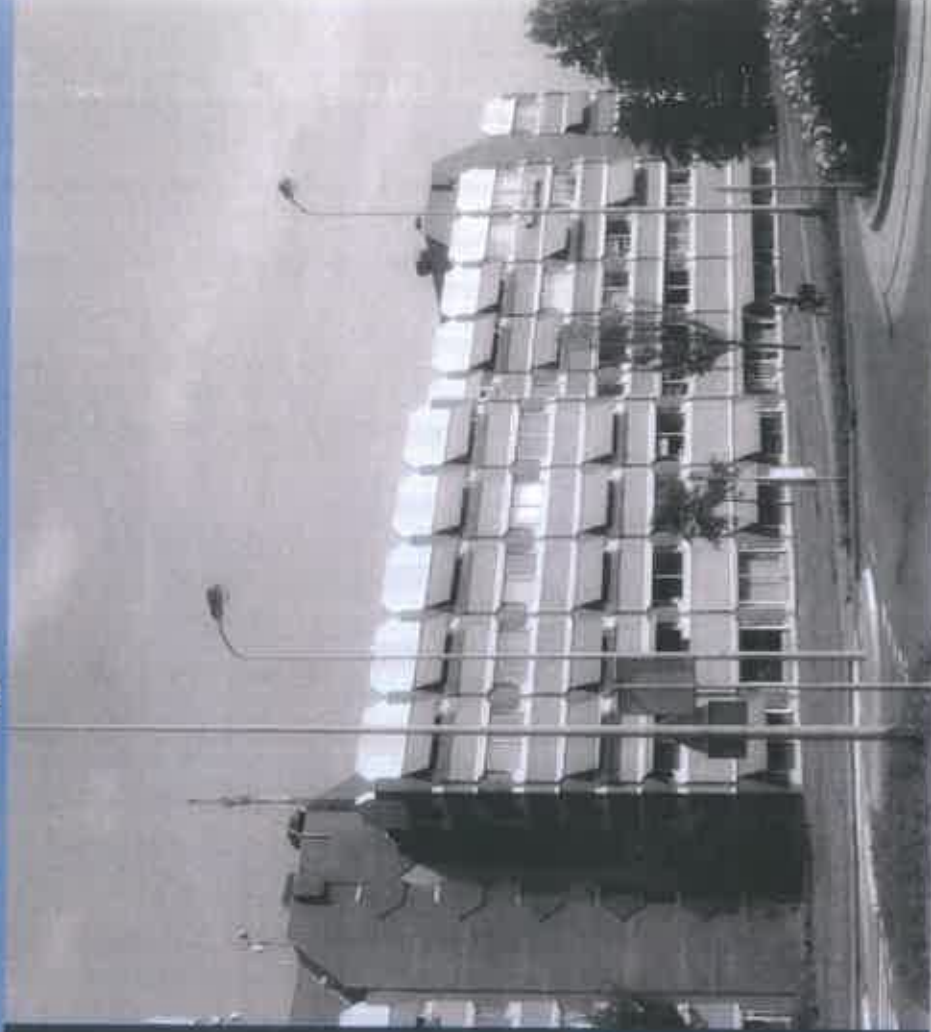
Het eindbeeld:

Als de eerste gebruiksfase achter de rug is, ontstaat er uit eindelijk een gebouw met ca. 125 appartementen van tussen de 60 en 80 m². Het accent ligt op driekamerwoningen. Qua beeld maar ook qua uitvoering geldt als referentie de transformatie die heeft plaatsgevonden bij het Liornehuis, nu Kaap Hoorn genoemd (op ca. 300 m afstand van de Nieuwe Steen).

Dit eindbeeld zal na maximaal 5 jaar zijn bereikt.

Behalve de woonfunctie zullen er ook mogelijkheden zijn voor kleinschalige kantoren, atelierruimten en/of praktisch ruimten in de plint.

Foto huidige situatie



Het mogelijke eindbeeld gezien vanaf gemeentehuis



Het mogelijke eindbeeld gezien vanaf de Zwaagmergouw



Het mogelijke eindbeeld gezien vanaf de Nieuwe Steen



De tussenfase: A t/m D

Deel A t/m D (van Birmingham BV) wordt de eerste twee jaar in gebruik genomen voor onderwijsdoeleinden. In verband met de verbouwing van het Tabor College Werenfridus is voor die periode (tot uiterlijk 1 augustus 2018) vervangende onderwijsruimte nodig die in dit deel van het Nieuwe Steen complex kan worden gevonden.

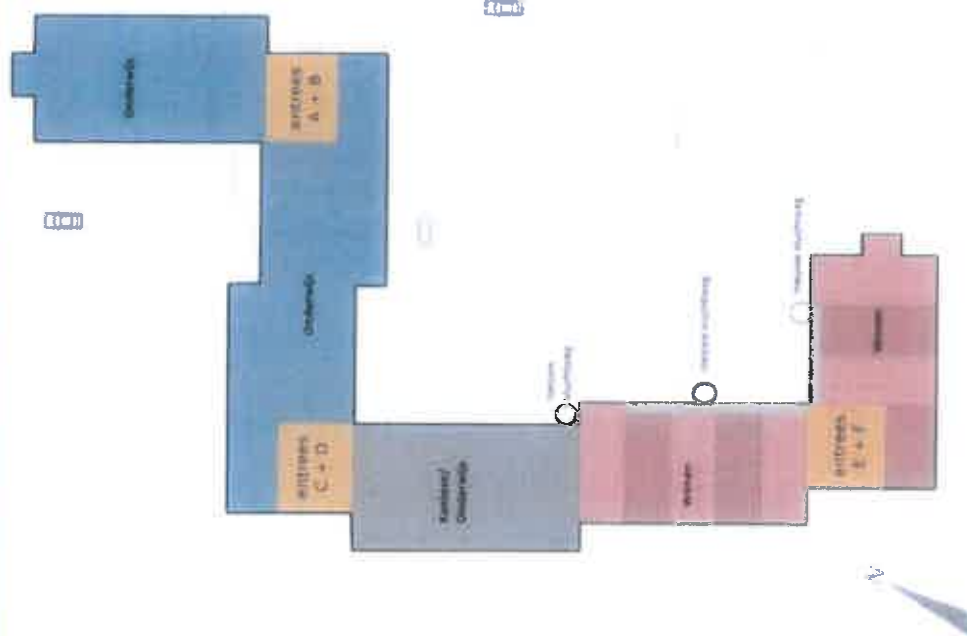
Daarvoor huurt Werenfridus van de eigenaar ca. 5.927 m² verdeeld over de vijf verdiepingen van gebouwen A t/m C. Deel D is voor kantoordoeleinden verhuurd.

Na het gebruik voor onderwijsdoeleinden zullen de gebouwen A t/m D worden getransformeerd tot betaalbare huur- en/of koopwoningen.

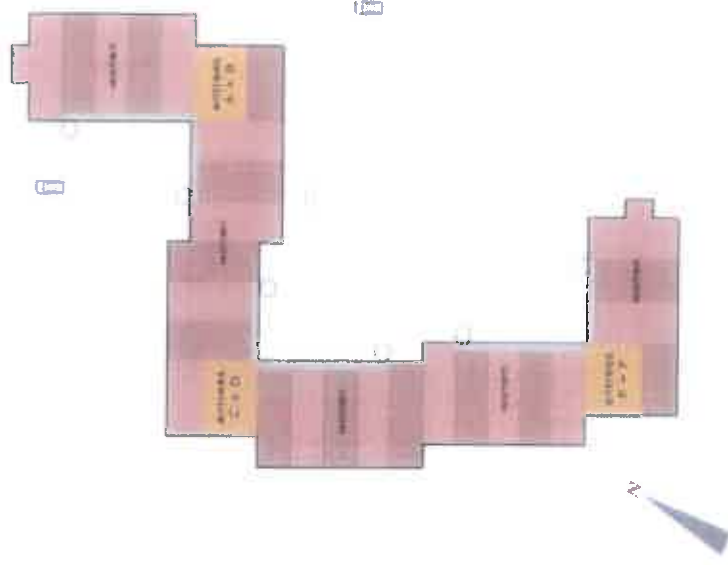
Voor het overgrote deel betekent dit dat er totaal (A t/m F) ca. 125 appartementen zullen worden gerealiseerd. Er blijft ook een beperkte ruimte (deel A begane grond) voor andere functies over zoals kleinschalige kantoren, ateliers en praktijkruimten indien daaraan behoefte blijkt te bestaan.



De tussenfase: A t/m D begane grond en overige verdiepingen



De mogelijke eindfase: A t/m D begane grond en verdiepingen



De mogelijke indeling appartementen A t/m D



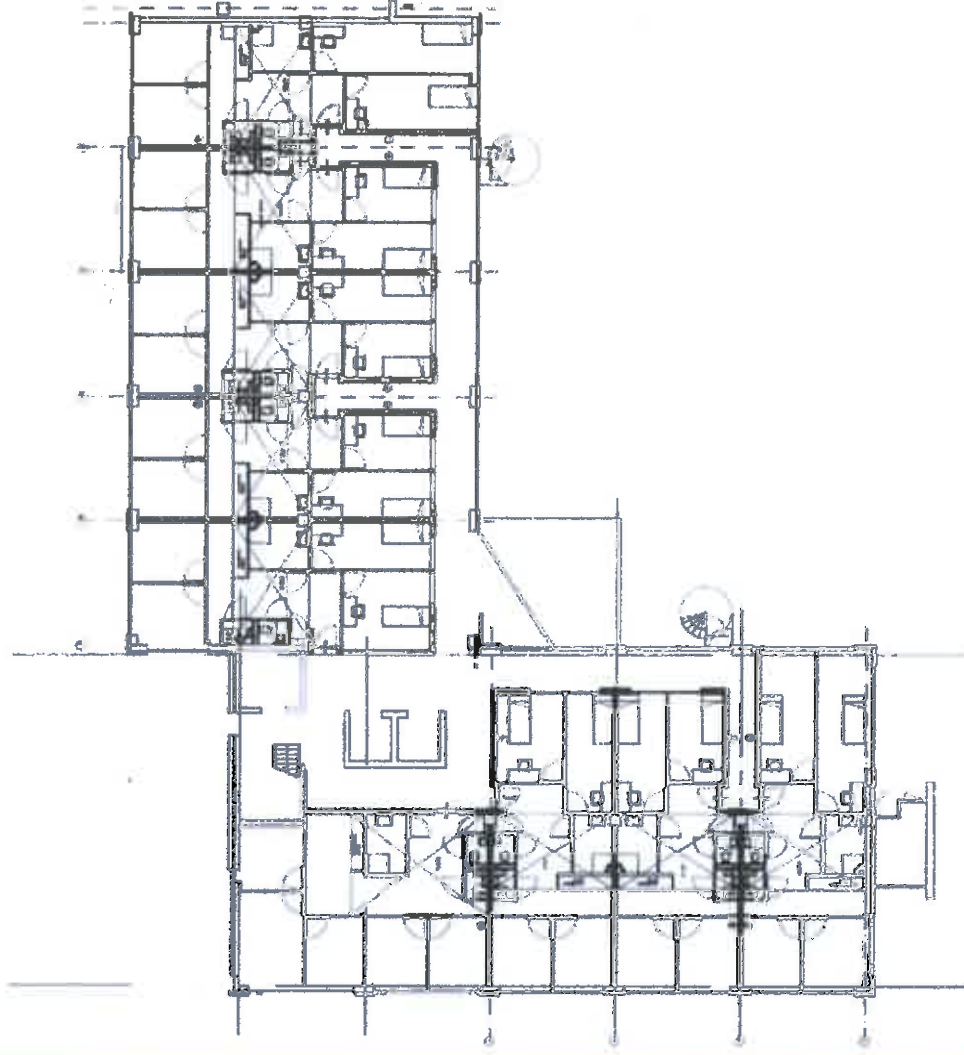
De tussenfase: E en F

De Gebouwen E en F worden getransformeerd naar 45 appartementen. Voor de periode tot en met 2021 (max 5 jaar) zal het merendeel van de appartementen geschikt gemaakt worden voor de huisvesting van statushouders conform de eisen van het Ministerie van BZK. Op de begane grond van deel F zullen de eerste vijf jaar woningen voor de reguliere verhuur worden gesitueerd

Er ontstaat daardoor concreet ruimte voor de huisvesting van 171 statushouders die daardoor geen beroep meer hoeven te doen op reguliere sociale huurwoningen in Hoorn

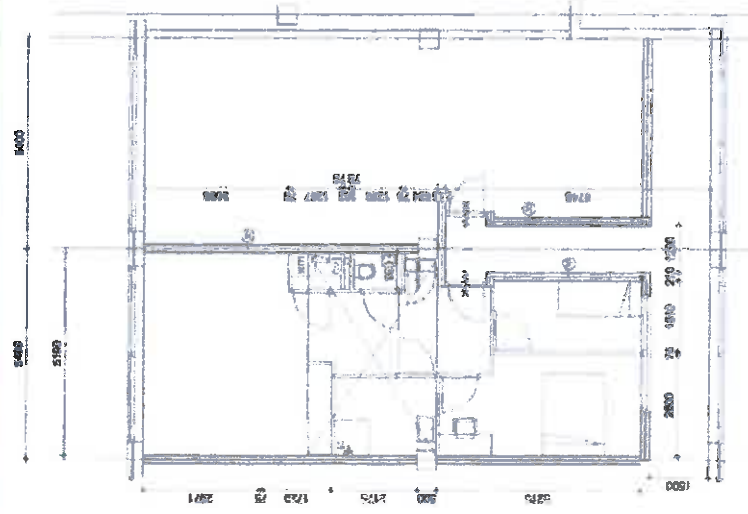
Om te voldoen aan de wens van meer menging van statushouders en overige inwoners, zal in overleg met B&W bij elke woonruimte die vrijkomt, bezien worden of de vrijkomende ruimte kan worden benut voor toewijzing aan regulieren woningzoekenden en z.g. "spoedzoekers". Gelet op de gebruikelijke doorstroming, wordt verwacht dat na ca. 1,5 jaar in 1/3 van het gebouw ook niet-statushouders wonen.

Uitgangspunt blijft dat deze 45 appartementen na die periode van vijf jaar beschikbaar komen voor reguliere huisvesting in de huur - dan wel in de koopsector door de aanpassingen voor statushouders ongedaan te maken.

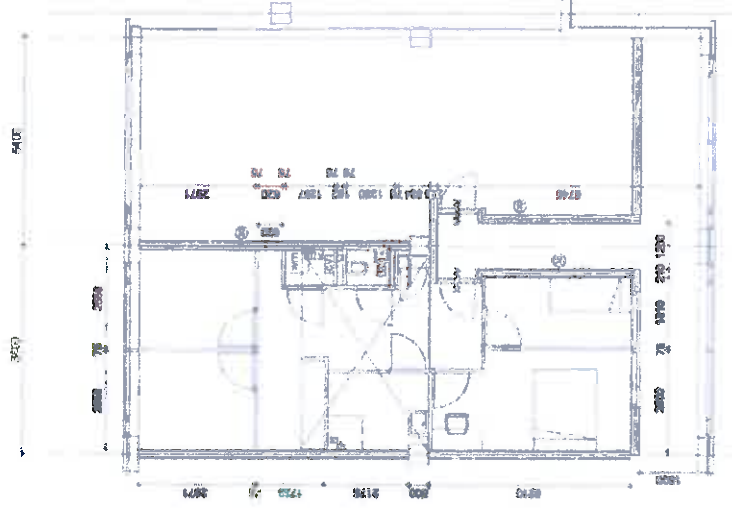


De tussenfase: E en F

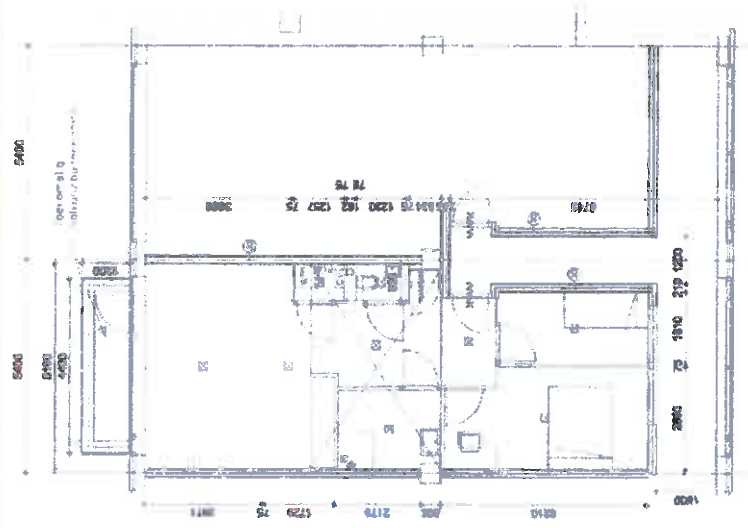
In afwijking van de eerste en de derde tekening kan meteen al in stap 1 de gevelrenovatie plaatsvinden en ook de balkons worden geplaatst, mits dit mogelijk is binnen de art. 4 BRO -procedure.



Stap 1: Basis & 3 appartementsen begghe gronze gebouw



Stap 2: Statushouder's



Stap 3: Permanent's situatie

Tijdpad (voor discussie doeleinden)

[illegible][illegible]

Iedereen tevreden?

De beide eigenaren hebben er vertrouwen in een goed plan te hebben gepresenteerd voor de integrale revitaliseren van het pand. Om snel aan de slag te kunnen en overzichtelijke te kunnen werken, hebben de eigenaren zich tegenover elkaar verplicht:

- Om de in deze presentatie genoemde afspraken na te komen;
- De gewelveranderingen met elkaar en de gemeente af te stemmen;
- De functies in het gebouw en het bijbehorende terrein te verdelen op zodanige wijze dat een goed en efficiënt beheer mogelijk is;
- Om daarom elk voor eigen rekening en risico "die" delen uit te voeren die zich in ieders eigendom meer bevinden.

Daarmee ontstaat ~~een~~ in laten te realiseren, compleet nieuw plan met accent op wonen in een gebied dat zich bij uitstek daarvoor leent. Gestreefd wordt naar een gemengd woonmilieu: in de tussenfase bij E en F door vrijkomende woonruimte beschikbaar te stellen aan reguliere woningzoekenden; in deel A/G door in overleg met Internavis te onderzoeken of een deel sociale huurwoningen kan worden.

Overleg met de gemeente als eigenaar van het, rondom het gebouw gelegen, groen is essentieel om e.e.a. voor de buurt en de nieuwe inwoners tot een aantrekkelijk gebied te maken.

Wij hopen van ganser harte een ook voor de omgeving aanvaardbaar plan te hebben ontworpen. Diegenen die het standpunt huldigen dat statushouders hier niet welkom zijn, zullen we hiermee niet kunnen overtuigen. Wie in redelijkheid naar de plannen kijkt, zal in een totaalplan "wonen", een aandeel van ca. 25% (teruglopend naar ca. 15% na ca. 1,5 jaar) voor statushouders in combinatie met een maximale termijn van vijf jaar niet een echt probleem kunnen vinden.



Tot slot

Beide eigenaren zijn zich of van bewust dat de huidige structurele leegstand van het complex aan de Nieuwe Steen 2 niet alleen een grote zorg is voor gemeentebestuur en omwonenden. Ook voor ons als eigenaren is dit iets wat we niet hebben gezocht. Nu er een combinatie van een eigenaar die al langdurig de kantoorexploitatie verzorgt (Punt Beheer B.V.) en een eigenaar die nog maar kort geleden het onroerend goed heeft gekocht (Birmingham B.V.) is er een gezamenlijk belang om de transformatie een nieuw gezicht te geven.

Het is het oprechte streven om het totale eindplan te realiseren, zodat de komende 40 jaar inwoners van Hoorn daar met plezier kunnen wonen. Afhankelijk van de woningmarktsituatie over 5 jaar zal het accent meer op de koop- of op de huursector komen te liggen. Mocht het huidige plan voor het eindfeind wijzigen, door welke omstandigheid, dan ook, zullen de eigenaren daarover eerst met de gemeente in overleg treden.

Met dit plan zijn we van mening daaraan ruimschoots te voldoen.

Instemming om op korte termijn daadwerkelijk aan de slag te kunnen gaan is daarbij van het grootste belang.

Uiteraard zijn wij tot nadere toelichting bereid.

Hoorn, juli 2016.

H.A. Punt Beheer BV

Ralph J.Punt

Birmingham B.V.

Drs Robert P.M. van Rossum,
Ronald M. Landers





H.A. Punt Beheer B.V.

H.A. Punt Beheer B.V.
J. Duikerweg 5
Postbus 58
1700 AB Heerhugowaard
Telefoon +31 (0)72 – 576 16 00
Fax +31 (0)72 – 576 16 50
E-mail directie@puntbeheer.nl
Internet www.puntbeheer.nl
K.v.K. Alkmaar 37027564

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Onze ref. : JMP/jz/Gemeente Hoorn 160811 B
Uw ref. :
Betreft : **zienswijze ontwerpbestemmingsplan**
"Risdam en Nieuwe Steen-West"

Heerhugowaard, 11 augustus 2016

Geachte (leden van de) gemeenteraad,

Het gebied Nieuwe Steen is ontwikkeld met de bedoeling om, naast de centrumfunctie van het gebied Rode Steen, een tweede centrale locatie te realiseren in de toen snel groeiende gemeente Hoorn. Om die reden verhuisde ook het nieuwe stadhuis naar de Nieuwe Steen. Uitgangspunt was toen het creëren van een nieuwe, tweede centrale locatie waarin diverse functies elkaar ontmoeten.

Direct rondom de Nieuwe Steen zijn ook daadwerkelijk veel uiteenlopende functies tot stand gekomen. Naast het al genoemde nieuwe stadhuis, kwam ook het kantoor van de politie in de directe nabijheid en ook vestigden zich belangrijke bedrijven/diensten als het Belastingkantoor, zorginstellingen en een diversiteit aan bedrijven en bedrijfjes in het gebied. In de directe omgeving wordt gewoond. Kortom: een grote mate van diversiteit zoals ook de bedoeling was.

Daarbij ontwikkelde zich in de loop van de tijd één dissonant. Op een cruciale plek in het gebied Nieuwe Steen (2b) kwam een grootschalig kantorengebouw dat na verloop van tijd forse leegstand vertoonde. De laatste jaren is die leegstand toegenomen. Daarmee was er sprake van een situatie die afbreuk doet aan het geheel. De plaats is zo cruciaal dat de leegstand daar qua uitstraling ook een negatief effect heeft op een veel groter deel van het gebied.

Na raadpleging van diverse makelaars in Hoorn, is duidelijk dat de hoop dat dit kantorengebouw op korte termijn weer met kantoorfuncties wordt ingevuld, niet realistisch is. Het aantal vierkante meter dat in dit gebouw leeg staat (ca. 85% van 12.000 m²) is dermate groot dat verwacht moet worden dat, als de kantorenmarkt weer zou aantrekken, vooral kleinere leegstaande kantoren daar als eerste van zullen profiteren.

Alle reden dus om te bezien of dit gebied op andere wijze toch kan bijdragen aan die levendige centrumfunctie die beoogd is. Handhaven van de "uitsluitende" kantoorfunctie zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld, is in dit verband een onbegrijpelijke aanpak. De leegstand gaat er niet door weg.



H.A. Punt Beheer B.V.

H.A. Punt Beheer B.V.
J. Duikerweg 5
Postbus 58
1700 AB Heerhugowaard
Telefoon +31 (0)72 – 576 16 00
Fax +31 (0)72 – 576 16 50
E-mail directie@puntbeheer.nl
Internet www.puntbeheer.nl
K.v.K Alkmaar 37027564

JMP/jz/Gemeente Hoorn 160811 B / blad 2.

Daarom zou het wenselijk zijn om de bestemming te verruimen nu “voorzienbaar” is dat de huidige functie (alleen kantoren) geen bijdrage is voor de gewenste levendigheid. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt over wijzigingen als deze het volgende geschreven:

Maatschappelijke tendensen als verbouwen, vergroten van de eigen woning om deze levensloopbestendig te maken, bedrijvigheid aan huis, functieverbreding en multifunctioneel gebruik (herbestemmen) van gebouwen dienen daarom een plek te krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Het bestemmingsplan is daarbij gericht op de voorzienbare ontwikkelingen. Buiten de voorzienbare ontwikkelingen zijn er gedurende de looptijd van het bestemmingsplan nog allerlei ontwikkelingen mogelijk. Voor deze eventuele en thans nog onvoorziene ontwikkelingen heeft de gemeente sinds kort een belangrijk nieuw instrumentarium in handen om daar flexibel op in te kunnen spelen. Op 1 november 2014 is namelijk het Besluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en diverse andere algemene maatregelen van bestuur in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet (Chw) en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht in werking getreden, kortweg ook wel het Besluit Quickwins (BQw) genoemd. Voor het voorliggende bestemmingsplan is relevant: - dat het vergunningsvrij kunnen bouwen is vereenvoudigd; - dat het kunnen afwijken van bestemmingsplannen, als geregeld in artikel 4, Bijlage II Bor (buitenplanse afwijking), is vereenvoudigd en verruimd; - dat de regelgeving ten aanzien van het mantelzorgwonen is geliberaliseerd.

Het mag duidelijk zijn dat handhaving van de enkele kantoorfunctie een “voorzienbare” onmogelijkheid is en daarmee ook zeer ongewenst. Een voor de hand liggende mogelijkheid is om in dit gebied gemengde functies mogelijk te maken: wonen, onderwijs, praktijkruimten, kantoren, creatieve instituten, wellicht zelfs een beperkte horecafunctie etc. Het huidige voorstel voor de enkele kantoorbestemming is funest, is kiezen voor leegstand.

Uiteraard is het toe te juichen dat de wijziging van het Bor van 1 november 2014 mogelijkheden creëert om flexibeler om te gaan met functie- en bestemmingswisselingen. Maar in een situatie als deze, waarbij iedereen vindt dat leegstand van kantoren ongewenst is, is het wijs om meteen verruimingsmogelijkheden ook in het bestemmingsplan in te bouwen.

Menging van functies in dit gebied is niet nieuw. Uw gemeenteraad heeft in 2012 de Gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Onder het motto “dynamisch wonen” wordt op blz. 64 van het deze structuurvisie geformuleerd dat op de Nieuwe Steen “vitalisering” wenselijk is door daar kantoorfuncties om te zetten naar “wonen”.



H.A. Punt Beheer B.V.

H.A. Punt Beheer B.V.
J. Duikerweg 5
Postbus 58
1700 AB Heerhugowaard
Telefoon +31 (0)72 - 576 16 00
Fax +31 (0)72 - 576 16 50
E-mail directie@puntbeheer.nl
Internet www.puntbeheer.nl
K.v.K. Alkmaar 37027564

JMP/jz/Gemeente Hoorn 160811 B / blad 3.

Op blz. 96 staat Nieuwe Steen als eerste voorbeeld genoemd voor functiemenging:

Wijkprofiel: centrumgebied Motto: werkpark Strategie: Vitaliseren Toekomstige kwaliteiten: - Centraal stedelijk gebied - Meer functiemenging en diversiteit - Van werkgebied naar werkpark (met ook ruimte voor andere functies).

Ook uit dit citaat blijkt overduidelijk dat de wens om meer ruimte te maken voor andere functies toen al, in 2012, door uw gemeenteraad is voorzien.

Wij zijn, als eigenaar van een deel van de gebouwen aan de Nieuwe Steen 2b (deel E en F) van harte bereid om mee te denken in een ontwikkeling van het gebied op een zodanige wijze dat het meest recht wordt gedaan aan de beoogde (2e) centrumfunctie. Dat gaat niet lukken als de huidige bestemming (enkel kantoren) wordt gehandhaafd. Wij denken dat er een heel ruime beschrijving dient te komen van de bestemming op het gehele kantorencomplex Nieuwe Steen, nl. kantoren, wonen, onderwijs, praktijkruimten, creatieve bestemmingen en een (beperkte) horecamogelijkheid. Zowel in het bouwvlak als in de bouwhoogte (nu max. 18 meter) zitten te veel beperkingen. Het lijkt ons raadzaam om in het nieuwe bestemmingsplan een heel ruime bestemming aan het kantoorpand en de grond daaromheen toe te kennen. In het vastgestelde uitwerkingsplan Streektuinen, op de plaats van het Liorne huis (nu Kaap Hoorn), is een maximale bouwhoogte vastgesteld van 36 meter. Wij sluiten niet uit dat op enig moment op deze belangrijke plaats een switch naar hoogwaardige (hoog-)bouw aan de orde kan zijn. Ook die mogelijkheid moet niet geblokkeerd worden evenals andere verrassende kansen die zich zouden kunnen aandienen.

In de nieuwe filosofie van bestemmingsplannen wordt steeds meer de uitnodigingsstrategie gebruikt. Dat houdt in dat het plan initiatiefnemers verleidt en uitnodigt om met creatieve ideeën en nieuwe ontwikkelingen te komen. De enkele functie kantorenbestemming voldoet daar niet aan.

Wij verzoeken u daarom het ontwerp bestemmingsplan zo aan te passen dat het door ons genoemde scala aan bestemmingen faciliteert.

H.A. Punt Beheer B.V.
Heerhugowaard

J.M. Punt

Aangetekend + gewone post
 Aan de gemeenteraad van de
 gemeente Hoorn
 Postbus 603
 1620 AR HOORN

Hoorn, 12 augustus 2016

Advocaat: mr. J.P. Groen
Rechtstreeks telnr. : 0229-285883 (secr.)
Rechtstreeks faxnr.: 0229-217620
e-mail: j.groen@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : Vreker/advies handhaving
Dossier : 86364/JG/mte

Geachte raad,

Ondergetekende behartigt de belangen van de heer Dirk Jacobus Paulus Vreker, eigenaar van de onroerende zaak, staande en gelegen te (1625 NK) Hoorn NH, in het kadaster bekend als gemeente Hoorn, sectie C, nummer 1118.

Cliënt dient hierbij zijn zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West', dat ingevolge een rectificatie ter inzage ligt van dinsdag 5 juli tot en met maandag 15 augustus 2016. Gelet daarop, is de onderhavige zienswijze op tijd ingediend.

Aan het perceel van cliënt is – net als in het op dit moment geldende bestemmingsplan 'Risdam 2004' – de bestemming 'wonen' toegekend. In het bestemmingsplan Risdam 2004 is dat overigens meer specifiek 'Artikel 15: woondoeleinden, lintbebouwing'.

Aan het perceel van cliënt is geen bouwvlak toegekend.

Cliënt heeft op 10 januari 2016 (!) verzocht om toekenning van dat bouwvlak. Een kopie van dat verzoek wordt als **bijlage 1** aan deze zienswijze gehecht.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

De ontvangst van deze brief is – formeel – pas bevestigd op 3 maart 2016 (**bijlage 2**), waarin is aangegeven dat er zou moeten worden gewacht op het aanpassen of herzien van het zogenaamde lintenbeleid.

Die brief noemt overigens niet de mogelijkheid dat de aanvraag zou worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het verzoek was al bekend bij het gemeentebestuur, dat blijkt uit de e-mails van 22 en 24 februari 2016 (**bijlage 3**).

Op 12 mei 2016 heeft cliënt aan de heer Tap, de verantwoordelijke wethouder, een e-mail gestuurd en op 22 mei 2016 opnieuw. Op 24 mei 2016 heeft de heer Tap laten weten dat nog een besluit zou moeten worden genomen. Op 5 juni 2016 heeft de heer Tap laten weten dat de kavel in principe in aanmerking komt voor een bouwvlak. Deze correspondentie wordt overgelegd als **bijlage 4**.

Op 16 juni 2016 heeft het college laten weten dat de aanvraag niet zal worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (**bijlage 5**).

Daarop heeft cliënt weer gereageerd bij e-mail van 18 juli 2016, waarin hij zijn verbazing uitspreekt over de aanvraag van 10 januari 2016 en de doorlooptijd.

Het is voor hem onbegrijpelijk dat de gemeente er zo lang over moet doen om een beslissing te nemen over de vraag of die aanvraag wel of niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan worden meegenomen. Deze e-mail wordt overgelegd als **bijlage 6**. De (gedeeltelijke) reactie van de gemeente van 21 juli 2016 wordt overgelegd als **bijlage 7**.

Cliënt is – kort gezegd – van mening dat de handhaving van de bestemming wonen zonder het toekennen van een bouwvlak niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemming zal niet binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd, zeker niet gezien de plannen van cliënt, waarvan de gemeente (het bestuur) al sinds 10 januari 2016 op de hoogte is. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad opnieuw te bezien of de toegekende bestemmingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval heeft de raad zich er dan onvoldoende van vergewist of de handhaving van de bestemming zonder bouwvlak nog steeds getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft dan, gelet op artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, onvoldoende onderzoek gedaan.

Cliënt verwijst verder naar de uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 mei 2015 en 18 november 2015.¹

Voor zover de raad over onvoldoende gegevens zou beschikken om de aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen, heeft zij onvoldoende aangegeven welke gegevens dan nog wél nodig zouden zijn voor de beoordeling van het initiatief. Dat geldt ook als het gaat om gegevens waarover het gemeentebestuur niet beschikte of redelijkerwijs niet kon beschikken.

In het algemeen ontgaat het cliënt waarom er binnen ruim negen maanden(!) geen beslissing kan worden genomen over de vraag of er een bouwvlak toegekend kan worden en of dat kan in de bestemmingsplanprocedure die nu voorligt.

Dat kan overigens nog steeds, waarvan het enige nadeel is dat belanghebbenden dan bij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geen zienswijzen hebben kunnen indienen, waardoor zij ontvankelijk zouden zijn in een eventueel beroep.

Dit heeft cliënt in zijn brief van 28 juli 2016 (bijlage 8) aan het college ook aangegeven. In die brief is bovendien aangegeven dat er al een schets bekend is, welke schets cliënt overlegt als bijlage 9, voorzien het eerder door hem gedane voorstel. In dat verband maak ik u erop attent dat de directe burens van cliënt al hebben aangegeven geen bezwaar tegen dit verzoek te hebben.

Gelet hierop, verzoek ik om de zienswijze van cliënt gegrond te verklaren en hem een – overeenkomstig de schets – bouwvlak op zijn perceel toe te kennen, met verdere voorschriften als uw raad juist acht.

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u bereikt, zend ik u deze per aangetekende post en per gewone post.

Ik verneem uw reactie graag. Als daarop een nadere toelichting wordt gewenst, is cliënt altijd bereid om die te geven.

Hoogachtend,

Jelle Groen

¹ ECLI:NL:RVS:2015:1433 en 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:5307.

Bijlage 1

Burgemeester & Wethouders,
Van de Gemeente Hoorn,
Nieuwe Steen 1,
1620 AR Hoorn.

Betreft : Aanvraag bouwvlak
Bijlage(n) : 4

Hoorn, 10 januari 2016

Geacht College,

Hierbij verzoek ik u een bouwvlak toe te kennen aan het perceel grond, gelegen te Hoorn aan het Keern tussen 153 en 155, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 1136, groot 3 are en negen en zeventig centiare (bijlage 1).

Ik verzoek u dit mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Risdam 2004' dat op dit moment in voorbereiding is.

Op dit moment staan op dit perceel een aantal schuren. Hoewel ik het er niet mee eens ben (ik kan een beroep doen op het overgangsrecht) ben ik bereid deze weg te halen, op een redelijke termijn. Dit zal de kwaliteit van de omgeving ten goede komen.

Ik heb deze grond gekocht in 1997 van de familie Zwaan. De familie Zwaan heeft op 13 oktober 1995 een brief aan het College gestuurd met het verzoek om op de percelen grond huizen te bouwen. Dit werd geweigerd omdat de wet geluidhinder (Wgh) dit zo dicht bij de A7 niet toe zou staan. Daarbij werd ook vermeld dat gezien de structuur van de bebouwing langs het Keern, bebouwing van de grond ruimtelijk aanvaardbaar is. (bijlage 2)

Op 14 februari 2001 is door een publicatie in de krant bekend gemaakt dat er een verzoek was ingediend bij Gedeputeerde Staten om een hogere geluidswaarde toe te staan in verband met het bouwen van 12 woonwagenstandplaatsen. Door deze verandering had de bouw kunnen worden toegestaan, omdat het bezwaar van te hoge geluidswaarden niet meer aanwezig was.

Op 17 februari 2004 heb ik weer een verzoek ingediend om een woning te bouwen op het perceel grond. Dit verzoek is op 17 maart 2004 afgewezen.

Wel gaf men aan dat als de doorgaande verkeerssituatie op het Keern structureel zou wijzigen en het aantal verkeersbewegingen zou afnemen, er een situatie zou ontstaan waarin woningbouw op de kavel kan worden toegestaan (bijlage 3).

Op zich bevreemdt dit al, omdat er op het Keern veel meer bebouwing is.

Maar aan alle bezwaren is tegemoet gekomen. Het Keern is voor doorgaand verkeer gesloten en met de Blauwe Berg is er zelfs nog meer bebouwing gekomen. Het perceel is ook bestemd tot wonen, er is alleen geen bouwvlak ingetekend.

Tevens wil ik opmerken dat voor Keern 131a, sectie C, nummer 990 te Hoorn, op 12 oktober 1999 een bouwvergunning is verkregen, terwijl op dat perceel ook de bestemming 'tuin' rustte (bijlage 4). Ik beroep mij dan ook op het gelijkheidsbeginsel.

In afwachting van uw antwoord,

Hoogachtend,

D.J.P. Vreeker

D.J.P. Vreeker
Poolster 240
1622 ER Hoorn

Bijlage 2

De heer D.J.P. Vreeker
Poolster 240
1622 ER HOORN

Bureau Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon: L.M. van Hijum
Telefoonnr. : 0229 - 252200
E-mail : l.van.hijum@hoorn.nl

Uw kenmerk :
Uw brief d.d. : 12/01/2016
Zaaknummer :
Bijlage(n) : 4
Onderwerp : Aanvraag bouwvlak

Hoorn, 3 maart 2016

Geachte heer Vreeker,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief over het verzoek om een bouwvlak toe te kennen op het perceel tussen Keern 153 en 155. Uw verzoek is in behandeling genomen als principeverzoek.

Het bebouwen van dit perceel is in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarom dient te worden afgewogen of er medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. Op dit moment zijn wij bezig met de herziening van het lintenbeleid. In dit beleid staan de stedenbouwkundige kaders voor bebouwing van de linten in de gemeente Hoorn. Het beleid is verouderd. Dit betekent dat wij aanvragen voor het bebouwen van lintpercelen aanhouden. Wij streven er naar om de herziening vóór juli 2016 afgerond te hebben.

Dit nieuwe document bevat dan stedenbouwkundige kaders die gelden voor de bebouwing van percelen aan het lint. Dit betreft onder andere:

- Komt het perceel in aanmerking voor een bouwvlak? Het toevoegen van een bouwvlak is niet vanzelfsprekend. Het behouden van doorzichten kan een stedenbouwkundige en/of erfgoedkundige reden zijn om (bepaalde) percelen niet te laten bebouwen.
- Wat is de maximale bouwmassa en nok- en goothoogte? Karakteristiek aan het lint is de kleinschaligheid.

Zodra het lintenbeleid herzien is, wordt u daarover geïnformeerd. Mocht hieruit voortkomen dat een bouwvlak met bepaalde afmetingen op het perceel tussen Keern 153 en 155 toelaatbaar is, dan is het aan u om een van onderstaande procedures te starten:

- Een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan (in het kader van de Wet ruimtelijke ordening). Ten behoeve van deze procedure dient u een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren inclusief de benodigde milieuonderzoeken (waaronder geluid, bodem, ecologie en archeologie). Als deze akkoord is, wordt u vervolgens gevraagd om een anterieure overeenkomst aan te gaan. In de overeenkomst staan voorwaarden en verplichtingen voor het toekennen van een bouwtitel en het aansluiten van het perceel op de openbare weg. De kosten van deze overeenkomst bedragen €8.000,-. In de overeenkomst wordt tevens opgenomen dat de aanvrager de kosten van een eventueel verzoek om planschade voor zijn rekening neemt. Ook worden afspraken gemaakt over het opstellen van het benodigde bestemmingsplan. De gemeente kan dit, op uw kosten, opstellen. U kunt het bestemmingsplan ook zelf laten opstellen. Het bestemmingsplan wordt daarna in procedure gebracht.
Voor het bebouwen van de kavel heeft u ook een omgevingsvergunning nodig. Op basis van een bouwplan wordt de benodigde procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gestart.

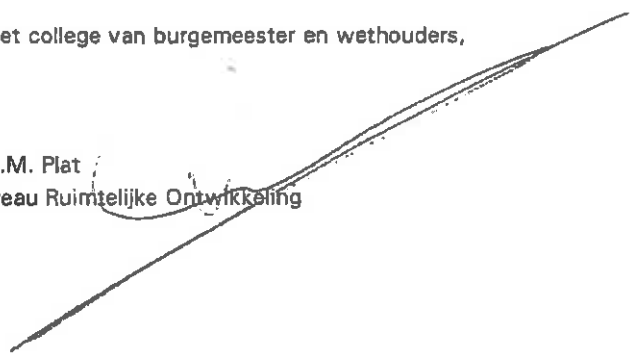
- Een zogenoemde uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van deze procedure moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Ook hiervoor dient u zelf een volledige ruimtelijke onderbouwing aan te leveren inclusief de benodigde milieuonderzoeken. Als deze akkoord wordt bevonden, wordt daarna ook een zogenoemde anterieure overeenkomst aangegaan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

de heer T.M. Plat
hoofd bureau Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage 3

Maroeska Teka (Schenkeveld Advocaten)

Van: Hijum, Lisa van <l.van.hijum@hoorn.nl>
Verzonden: woensdag 24 februari 2016 14:51
Aan: 'Vreeker, Andre'; Dick Vreeker
CC: famvreeker@zonnet.nl
Onderwerp: RE: Gemeente Hoorn

Geachte familie Vreeker,

Morgen is er opnieuw een interne discussie over het lintenbeleid; mogelijk wordt er dan meer duidelijk over de planning.

Ik wil dit graag even afwachten zodat ik volgende week de ontvangstbevestiging met een concrete toelichting op de post kan doen.

Met vriendelijke groet,

Lisa van Hijum



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

[www.KAAPHOORN400.NL](http://www.kaaphoorn400.nl)

Proclaimer

Van: Vreeker, Andre [<mailto:Andre.Vreeker@flexlink.com>]
Verzonden: maandag 22 februari 2016 10:39
Aan: Dick Vreeker
CC: Hijum, Lisa van; famvreeker@zonnet.nl
Onderwerp: RE: Gemeente Hoorn

Vandaag gesproken met Lisa van Hijum (l.van.hijum@hoorn.nl) 06-11715469 hebben de aanvraag ontvangen en mevrouw van Hijum heeft deze op haar bureau. Ze zal een ontvangst bevestiging sturen. Het duurt wel even voordat deze in behandeling wordt genomen. Het vermoeden is dat het lintenbeleid van Bestemmingsplan Risdam 2004 halverwege dit jaar (1 juli 2016) wordt besproken. Hierin wordt de aanvraag van het bouwvlak (Keern 153 bij) mee genomen. Verwacht wordt dat er voor eind dit jaar een uitspraak komt. Mevrouw van Hijum zal ons op de hoogte houden. Verder heb ik aangegeven dat in uw en gemeentebelang is dat perceel 153 bij er netjes bij ligt. Echter dienen op verzoek van de gemeente de gebouwen op het perceel weg gehaald te worden. Het zou zowel voor uw als de gemeente mooi zijn als er wat moois terug komt. Echter heeft mevrouw van Hijum aangegeven dat dit helaas niet zo snel zal gaan.

Verder heb ik besproken dat het vreemd is dat het bouwvlak van Keern 155 min of meer doorloopt op Keern 153 bij (zie bijgaand). Mevrouw van Hijum vond dit ook vreemd maar moet zich hier verder in verdiepen hoe dit tot stand is gekomen en komt hier op terug. Mevrouw van Hijum heeft verder aangegeven dat ze het liefst via de mail correspondeert zodat alles vast ligt.

Gr André

From: Dick Vreeker [<mailto:vreekdick@hotmail.com>]
Sent: zaterdag 20 februari 2016 7:03
To: Vreeker, Andre <Andre.Vreeker@flexlink.com>
Subject: Gemeente Hoorn

Hallo Andre,

Misschien kan jij eens bij de gemeente navraag doen over de aanvraag bouwvak Keern tussen 153 en 155. Ik heb op 11 januari 2016 een brief aan B.&W geschreven met 3 bijlages en deze persoonlijk afgegeven bij de gemeente.

Op 16 februari heb ik de gemeente gebeld hier over en na een kwartier rondvragen 2x verbroken en opnieuw gebeld kon men niets vinden.

Wel heeft mijn toen verteld dat zij alles na zou kijken en terug zou bellen na 572020 dit is gebeurd en je moeder weet hiervan.

Mijn vraag is of jij een afspraak kan maken bij de gemeente(eventueel samen met Theo Vreeker tel 240393) en vragen over de stand van zaken om dat het volgens Ria erg onduidelijk is, zij heeft een kopy van de brief.

Groeten Dick Vreeker

Please consider the environment before printing

The contents of this e-mail are intended for the named addressee only. It contains information which may be confidential and which may also be privileged. The information including attachments in this e-mail may not be used, disclosed, copied or stored except for the purpose for which it has been sent. If you have received this e-mail in error, please immediately destroy it and notify us by phone or fax as above or by e-mail at: info@flexlink.com Please note that FlexLink can assume no liability for any computer virus which might be transferred by way of this e-mail. Further information about FlexLink: www.flexlink.com

Bijlage 4

Fam. Vreeker

Van: "Tap, Ben" <b.tap@hoorn.nl>
Datum: zondag 5 juni 2016 17:19
Aan: <famvreeker@zonnet.nl>
Cc: <avreeker@hotmail.com>; "Hijum, Lisa van" <l.van.hijum@hoorn.nl>
Onderwerp: RE: Probleem Keern 153-155

Geachte heer Vreeker,

Inmiddels is aan mij gemeld dat de kavel tussen Keern 153-155 in aanmerking komt voor een bouwvlak.

Wel moeten er afspraken gemaakt worden over de afmetingen van het bouwvlak, moet er nog een milieuadvies komen en dient er een procedure te worden gestart waarbij er o.a. een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Onze mensen maken graag een afspraak met u om uit te leggen hoe dat allemaal in zijn werk gaat.

Ik stel voor dat u dit gesprek eerst aangaat. Misschien is een gesprek met de wethouder uiteindelijk helemaal niet meer nodig. Ik lees graag of u er ook zo over denkt.

Met vriendelijke groet,

Ben Tap
Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.nl

Proclaimer

Van: famvreeker@zonnet.nl [mailto:famvreeker@zonnet.nl]
Verzonden: vrijdag 3 juni 2016 10:42
Aan: Tap, Ben
CC: avreeker@hotmail.com
Onderwerp: Re: Probleem Keern 153-155

Geachte heer B.Tap,

Mijn voorstel is om dit probleem op op 7 juli 2016 om 9.30 uur te bespreken.

Met vriendelijke groet

D.J.P.Vreeker

From: Tap, Ben

Sent: Friday, May 27, 2016 1:18 PM

To: famvreeker@zonnet.nl ; avreeker@hotmail.com

Cc: Hijum, Lisa van ; Olsen, Peggy ; Carpentier, Jacqueline

Subject: RE: Probleem Keern 153-155

Geachte heer Vreeker,

6-6-2016

Ik stel voor om met u in juli in gesprek te gaan. Dan is er ook meer duidelijkheid. De afdeling geeft aan deze duidelijkheid uiterlijk in juni te kunnen geven. Eventueel kunnen we alvast een datum laten inplannen.

Met vriendelijke groet,

Ben Tap
Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.nl

Proclaimer

Van: famvreeker@zonnet.nl [<mailto:famvreeker@zonnet.nl>]

Verzonden: vrijdag 27 mei 2016 09:41

Aan: Tap, Ben

CC: avreeker@hotmail.com

Onderwerp: Re: Probleem Keern 153-155

Probleem Keern 153-155

Geachte heer B.Tap,

Bedankt voor u reactie maar toch wil ik graag een gesprek met u hier over hebben omdat er veel onduidelijk is en er 2 zaken zijn.

Daarom wil ik van u en de ambtenaren horen wat voor mogelijk heden er zijn en niet afwachten (dat doe ik al 15 jaar) op de uitslag.

Met vriendelijke groet,

D.J.P.Vreeker

From: Tap, Ben

Sent: Tuesday, May 24, 2016 2:24 PM

To: famvreeker@zonnet.nl

Cc: Hijum, Lisa van ; Plat, Tom

Subject: RE: Probleem Keern 153-155

Geachte heer Vreeker,

Van onze mensen heb ik begrepen dat u graag een bouwvlak op uw kavel wilt realiseren.

U heeft hierover van onze afdeling in maart een brief gekregen. Hierin staat:

- 1) dat wij nog onderzoeken of u hiervoor in aanmerking komt (onderzoek voor nieuw lintenbeleid) en dat wij verwachten dit vóór juli 2016 uitgezocht te hebben. Zie ook de

6-6-2016

bijlage.

De planning is dat u in juni een brief ontvangt met het bericht of u hier wel of niet voor in aanmerking komt.

2) de procedure die gestart moet worden indien u hier wel voor in aanmerking komt.

Ik wil dus met alle plezier met u in gesprek maar zal tijdens dat gesprek hetzelfde antwoord geven als hierboven.

Misschien is het goed om eerst ons besluit af te wachten?

Met vriendelijke groet,

Ben Tap

Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn

T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.NL

Proclaimer

Van: Tap, Ben

Verzonden: maandag 23 mei 2016 18:35

Aan: 'famvreeker@zonnet.nl'

Onderwerp: RE: Probleem Keern 153-155

Geachte heer Vreekerk,

Ik heb vandaag van de afdeling begrepen dat ze mij gaan informeren over uw dossier. Daarna kan er evt. een afspraak worden gemaakt.

Met vriendelijke groet,

Ben Tap

Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn

T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.NL

Proclaimer

Van: famvreeker@zonnet.nl [<mailto:famvreeker@zonnet.nl>]

Verzonden: zondag 22 mei 2016 14:34

Aan: Tap, Ben

6-6-2016

Onderwerp: Probleem Keern 153-155

Geachte heer B.Tap,

Op 12 mei 2016 heb ik u een e-mail gestuurd met een verzoek om een gesprek met u te hebben over een perceel grond gelegen aan het Keern gelegen tussen nr 153-155 te Hoorn. Tot op heden heb ik niets van u vernomen ,daarom deze bijlage als informatie over het probleem. Omdat u de verantwoordelijke wethouder (volgens mijn ingewonnen inlichting) hier over bent richt ik dit verzoek aan u.

Met vriendelijke groet,

D.J.P.Vreeker,
Keern 155,
1625NK Hoorn.
Tel 06-10303955

6-6-2016

Bijlage 5

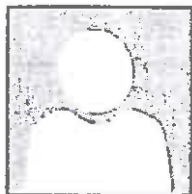
Hijum, Lisa van

Toevoegen aan contactpersonen

11:30

Aan: 'Dick Vreeker' CC: famvreeker@zonnet.nl, andre.vreeker@flexlink.com

Dit bericht weergeven...



Van: **Hijum, Lisa van** (l.van.hijum@hoorn.nl)

Verzonden donderdag 16 juni 2016 11:30:12

Aan: 'Dick Vreeker' (vreekdick@hotmail.com)

CC: famvreeker@zonnet.nl (famvreeker@zonnet.nl); andre.vreeker@flexlink.com
(andre.vreeker@flexlink.com)

Geachte familie Vreeker,

Naar aanleiding van ons gesprek van vanochtend mail ik u bij deze.

Het plan waar u naar refereerde was voor het adres Keern 157 (schoonmaakbedrijf?). De initiatiefnemer is hier bouwbedrijf Wit Wognum.

Hun plan was ongeveer een half jaar geleden intern besproken en positief beoordeeld. Naar onze informatie zijn er nog onderhandelingen gaande over de gronden;

wij hebben dan ook nog geen omgevingsvergunningaanvraag langs zien komen. U zou contact met hun op kunnen nemen omtrent de ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke adviesbureaus kunt u vinden op het internet. Als u "ruimtelijke onderbouwing" intikt op google komen er heel wat resultaten naar voren.

Voor wat betreft de pdf's van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Risdam: deze komen helaas volgende week. De internet pdf van de plankaart is van zo een slechte kwaliteit dat ik mijn collega die het bestemmingsplan gemaakt heb wil vragen voor een duidelijkere versie. Helaas is zij vandaag niet bereikbaar en morgen niet werkzaam. Die houdt u dus nog van mij tegood.

Omdat zij vandaag niet bereikbaar is zal ik ook volgende week vragen hoe het zit met het wel of niet meenemen van de aanvraag in de bestemmingsplanprocedure.

U hoort volgende week van mij.

Bijlage 6

18/7

Nieuw Beantwoorden Verwijderen Archiveren Ver

Verzonden zoeken

Mappen

Postvak IN 1

Ongewenst

Concepten 1

Verzonden

Verwijderd

bewaren

Prive

Nieuwe map

Categorieën

Belangrijk

Prive

Nieuwe categorie

Keern 153/155



Dick Vreeker 15:55

Aan van hijum@hoorn.nl CC: famvreeker@zon.

Geachte L.v.Hijum,

Op 16 juni 2016 heb ik van u een mail ontvangen met het bericht dat de PDF van de in voorbereiding zijnde bestemming voor de Risdam van slechte kwaliteit is en om deze te verbeteren ook zou u vragen hoe het zit met mij aanvraag van 12 januari 2016 (26 weken gelden) met het wel of niet meenemen van de aanvraag in de bestemmingsplanprocedure.

Ik heb tot heden niets van U vernomen wel heeft de wethouder B.Tap een mail gestuurd over de kosten van €8000,—voor de aanvraag.

Graag verneem ik van u hoe de stand van zaken is omdat de inzage van de stukken tot 24 juli ter inzagen liggen en ik daar op kan reageren en mijn zienswijzen en bezwaren kan toelichten.

Met vriendelijk groet,

D.J.P.Vreeker

Bijlage 7

[Nieuw](#) [Beantwoorden](#) [Verwijderen](#) [Archiveren](#) [On...](#)

E-mail doorzoeken

RE: Keern 153/155



Mappen

Postvak IN

Ongewenst

Concepten 1

Verzonden

Verwijderd

bewaren

Prive

Nieuwe map

Categorieën

Belangrijk

Prive

Nieuwe categorie

**Hijum, Lisa van**[Toevoegen aan contactpersonen](#)

Aan: 'Dick Vreeker'

3 bijlagen (totaal 5 Outlook.com Interactieve weergave)



regels en toelichtin...



plankaart.pdf



Blad 5_NLIMRO.04...

[Alles downloaden als zip](#)[Alles opslaan in OneDrive](#)

Geachte heer Vreeker,

Excuses voor het ongemak. Het bestemmingsplan is zeer recentelijk op enkele onderdelen gerectificeerd dus er is enige tijd overheen gegaan.

Bij deze stuur ik u de plankaart met de regels en de toelichting. Daarnaast stuur ik u een inzoombare pdf van het gebied waar uw kavels zich in bevinden.

Mijn collega heeft aangegeven dat zij zonder omgevingsvergunningaanvraag zonder ruimtelijke onderbouwing het plan niet meer mee kan nemen in de bestemmingsplanvaststelling. De verwachting is dat het bestemmingsplan in september/oktober 2016 wordt vastgesteld dus dit is wat betreft tijd niet meer haalbaar. Om deze reden zal er een aparte uitgebreide procedure worden gevolgd.



© 2016 Microsoft

[Gebruiksrechtovereenkomst](#)[Privacy en cookies](#)

Bijlage 8

College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Hoorn
 t.a.v. Mevrouw L. van Huijsum
 en de heer B. Tap

Per mail: l.van.huijsum@hoorn.nl en
b.tap@hoorn.nl

Hoorn, 28 juli 2016

Advocaat: mr. J.P. Groen
 Rechtstreeks telnr.: 0229-285883 (secr.)
 Rechtstreeks faxnr.: 0229-217620
 e-mail: j.groen@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake : Vreeker/advies handhaving
 Dossier : 86364/JG/mk

Geachte heer Tap, geacht college,

Ondergetekende behartigt de belangen van de heer Vreeker, wonende te Hoorn.

Cliënt heeft op 10 januari 2016 verzocht om toekenning van een bouwvlak voor een perceel grond, gelegen te Hoorn aan het Keern, tussen nummer 153 en 155. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie C, nummer 1136. In de brief van 10 januari 2016 is expliciet verzocht of het bouwvlak opgenomen kon worden in de herziening van het bestemmingsplan Risdam 2004, dat op dat moment in voorbereiding was. Althans: de informatie van cliënt was dat dat op dat moment al het geval was.

Op 22 februari 2016 heeft cliënt gesproken met mevrouw Van Huijsum. Dit heeft zij in een e-mail van 24 februari 2016 ook bevestigd. Het wachten was op dat moment -kennelijk- nog op het zogenaamde lintenbeleid.

Op 3 maart 2016 is uiteindelijk de ontvangst van het verzoek bevestigd, het is in behandeling genomen als een principeverzoek.

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank: Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 512013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 512013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

In die bevestiging is opgenomen dat er een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure zou moeten worden gevoerd. Voor beide zijn onderzoeken nodig die dan voor rekening van cliënt zouden moeten komen. Althans: volgens de gemeente.

Daarna heeft cliënt een tijd niets gehoord. Op 12 mei 2016 heeft hij de heer Tap een e-mail gestuurd en op 22 mei 2016 opnieuw. Op 24 mei 2016 heeft de heer Tap laten weten dat nog een besluit zou worden genomen. Op 5 juli 2016 heeft de heer Tap laten weten dat de kavel in aanmerking komt voor een bouwvlak.

Bij e-mail van 16 juni 2016 wordt duidelijk dat deze aanvraag niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt meegenomen.

Dit begrijpt cliënt niet goed. Zijn aanvraag dateert van 10 januari 2016 (!). Uiteraard is hij er bij mee dat de gemeente bereid is om een bouwvlak toe te kennen, maar het ontgaat hem waarom dit niet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zou kunnen worden meegenomen. Daarbij komt, dat cliënt in het kader van het principeverzoek ook beschikt over een schets van de gemeente, waarop staat aangegeven hoe het bouwvlak dan zou moeten komen te liggen.

Met andere woorden: het is voor de gemeente, althans in de beleving van cliënt niet vreselijk veel moeite om dit bouwvlak op de verbeelding in te tekenen. Het perceel heeft al de juiste bestemming: "Wonen".

Daarbij betreft cliënt ook dat de termijn voor inzage van het ontwerp bestemmingsplan is verlengd en wel tot en met 15 augustus 2016. Voor de zekerheid zal cliënt ook een zienswijze op dat bestemmingsplan indienen.

Een aanvullende ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken lijkt cliënt ook niet nodig, aangezien de bestemming niet wordt veranderd en die bestemming nu al wonen is.

Het concrete verzoek van cliënt is om te bevestigen dat het bouwvlak alsnog in de bestemmingsplanprocedure wordt meegenomen. Dat is ook na de ter inzagelegging nog mogelijk, zij het dat aan degenen die daar bezwaar tegen zouden kunnen hebben, dan niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend. In dat verband maak ik u erop attent dat de directe burens van cliënt (nummers 153 en 155) al hebben aangegeven er geen bezwaar tegen te hebben.

Brief aan: Gemeente Hoorn

dd.: 28-7-2016

- 3 -

Als gezegd: dit zal tevens in een zienswijze worden verwoord, maar het leek mij goed om dit nu ook alvast onder uw aandacht te brengen.

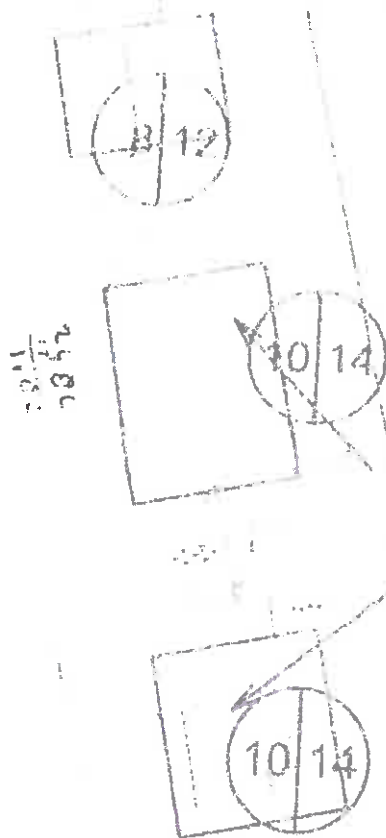
Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groeten,

J.P. Groen

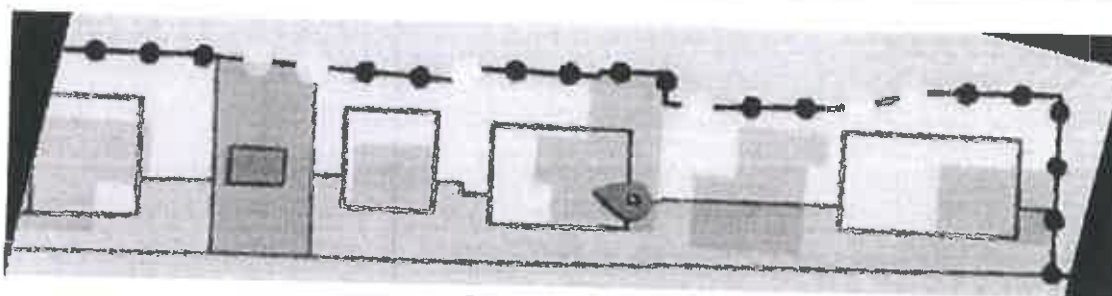
Bijlage 9

1700 7/71

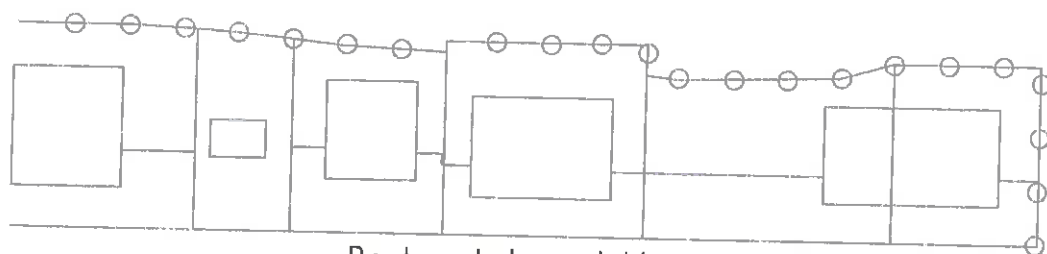


nokhoogte 10.00 meter
goothoogte 4.50 meter

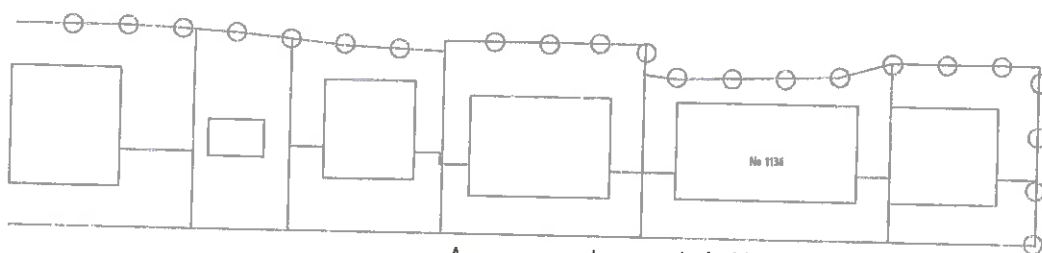
Henk de Rover
16/6 16



Bestaande situatie



Bestaande bouwvlakken met erfgrans



Aanvraag bouwvlak No 1136

[illegible]

Mr. D. BIJLSMA

DORPSSTRAAT 17
1689 EP ZWAAG
TEL. (0229) 26 28 61
FAX (0229) 297062

De Gemeenteraad van Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

Ingekomen dd
 16 AUG 2016
Gemeente Hoorn

Zwaag, 15 augustus 2016

Betreft: Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

Geachte leden van de gemeenteraad,

Premisse

Toen ik heden inzage wilde verkrijgen in het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West constateerde ik dat het stadhuis gesloten was. Ik heb op 27 juni 2016 de plankaart op het stadhuis ingezien. Ik constateerde dit weekend dat in de verbeelding met betrekking tot Dorpsstraat 17 een wijziging zou hebben plaatsgevonden. Ik heb derhalve geen kennis kunnen nemen van de nieuwe verbeelding, terwijl deze tot en met 15 augustus 2016 ter inzage moest liggen. Ook was het voor mij niet meer mogelijk mijn zienswijze vandaag op het stadhuis, tegen afgifte van een ontvangstbevestiging, af te geven.

Zienswijzen

Hierbij dien ik mijn zienswijzen in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West (ter inzage ligging 5 juli 2016 tot en met 15 augustus 2016) inzake het hoekperceel Dorpsstraat 17/Het Erf te Zwaag. Bij ons bestaan concrete voornemens om een bijgebouw of woning te bouwen op het perceel en deze te gebruiken voor het verlenen van zorg aan de ouders van mijn echtgenote en/of derden en voor een bed en breakfast.

De opbouw van dit document zal zijn dat in de onderdelen 1 tot en met 8 de verschillende zienswijzen individueel worden behandeld. Met zienswijze 8 wordt naar mijn mening de beste oplossing besproken. Deze voldoet aan de belangrijkste en tevens meest urgente wens, het verlenen van zorg aan (schoon)ouders op de aangegeven plek. Hierdoor zou een nieuwe situatie ontstaan waardoor de individuele behandeling van de onderdelen 1b. tot en met 7 niet meer nodig zal zijn. Deze onderdelen kunnen dan worden opgevat ter onderbouwing van zienswijze 8.

De zienswijzen zijn:

1. Verzoek om a. het hele hoofdgebouw inclusief aanbouw van een bouwvlak te voorzien en b. alle bijgebouwen positief te bestemmen.
2. Verzoek om aan het rechthoekige noordelijke deel van het perceel de bestemming wonen te verlenen.
3. Verzoek om zowel voor de gronden van de stolp als van de nieuw te bouwen woning de bestemming mede als zorgwoning te duiden.
4. Verzoek om de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de categorie "Wonen - Stolpboerderij" qua hoogte af te stemmen op de verschillende hoogten van stolpboerderijen.
5. Verzoek binnen de afwijkingsregeling van artikel 19.4. de hoogte van bijbehorende bouwwerken nader te specificeren en aan te passen en een regeling als in het bestemmingsplan Risdam 2004 te treffen.
6. Verzoek om de uitzonderingsbepaling met betrekking tot dubbele bewoning zoals opgenomen in bestemmingsplan Risdam 2004, vastgesteld op 19 juli 2005 te continueren.
7. Verzoek om het verbod een bijgebouw voor een bed en breakfast te gebruiken te laten vervallen.
8. Verzoek om, indien dit een of meer van de bovenstaande verzoeken mogelijk maakt, terwijl dat anders niet het geval zou zijn, of ter vereenvoudiging, het perceel te splitsen in twee percelen en aan het afgesplitste noordelijke deel de bestemming "Wonen" toe te kennen.

Zienswijze 1

Verzoek om a. het hele hoofdgebouw inclusief aanbouw van een bouwvlak te voorzien en b. alle bijgebouwen positief te bestemmen.

Toelichting

- a. Verzoek om het hele hoofdgebouw inclusief aanbouw van een bouwvlak te voorzien.

Van de aanbouw aan de stolpboerderij van ca. 40 m² heeft de Raad van State (RvSt) vastgesteld dat deze legaal is opgericht en deel uitmaakt van het hoofdgebouw: *"... dat ter zitting is gebleken dat voor de aanbouw een vergunning is verleend als uitbreiding van het hoofdgebouw. De aanbouw is derhalve legaal opgericht en maakt deel uit van het hoofdgebouw."* (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.15)

Het bouwvlak dient zich volgens de RvSt door de samenhang met artikel 19.2.1.b. (nieuw) uit te strekken tot de gronden waarop de aanbouw van de stolp zich bevindt:

"Nu ingevolge artikel 16, lid B, onder 2, van de planvoorschriften is bepaald dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak wordt gebouwd, strekt het op de plankaart opgenomen bouwvlak op het perceel van appellant zich ten onrechte niet uit tot de gronden waarop de aanbouw aan de stolpboerderij zich bevindt. Om die reden is op die gronden ten onrechte de aanduiding "Erfbebouwing toegestaan" opgenomen." (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.15)

- b. Verzoek om alle bijgebouwen positief te bestemmen.

Toelichting

Van de bijgebouwen heeft de RvSt vastgesteld dat deze legaal zijn opgericht:

"Ter zitting is vast komen te staan dat de bijgebouwen legaal zijn opgericht." (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.8.3).

Een bijbehorend bouwwerk mag volgens artikel 19.2.2. (nieuw) uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "Erf" of in een bouwvlak worden gebouwd. Gelet op het bepaalde in artikel 19.2.2.g.3. (nieuw) van de planvoorschriften mogen de bijbehorende bouwwerken die staan op de gronden met de aanduiding "Erf" van het perceel ten hoogste 150 m² bedragen.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 280 m². Er is omgevingsvergunning verleend voor het verplaatsen van een schuur van 52 m² (17 juli 2014). Dit zal niet tot een reductie van de totale oppervlakte leiden. Een groot deel van de op de gronden met de aanduiding "Erf" staande bijgebouwen is dus niet als zodanig bestemd. Er bestaat geen concreet zicht op verwijdering van de bijgebouwen zodat deze ook niet onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden. Alleen indien tegemoet wordt gekomen aan onderdeel 3 (ruimte voor ruimte) bestaat de bereidheid om een teveel aan m² te verwijderen.

De Raad van State bepaalde daarover:

"Onder deze omstandigheden dient in het plan een passende regeling te worden opgenomen voor de legale bijgebouwen." (RvSt 200507948/1, 2-8-2006, overweging 2.14.1).

Zienswijze 2

Verzoek om aan het rechthoekige noordelijke deel van het perceel de bestemming wonen te verlenen.

Toelichting

Essentie van het verzoek is dat mijn vrouw haar zorgbehoevende ouders (dementerende moeder van 87 jaar en moeilijk lopende vader met ernstige hartproblemen van 91 jaar) in haar nabijheid wil verzorgen en hen een veilige en beschermde omgeving wil bieden. Daarvoor willen wij een woning bij onze woning bouwen. Deze woning willen wij ook gebruiken voor als wij zelf zorgbehoevend zijn en onze kinderen voor ons gaan zorgen. Wanneer wij zelf aan de criteria voor zorg gaan voldoen is niet bekend. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van een mantelzorgwoning. Ook is financiering van nieuwbouw van een mantelzorgwoning bancair gezien onmogelijk. Om deze redenen verzoeken wij u om een passende planologische regeling, de mogelijkheid een zelfstandige meergeneratiewoning te bouwen (zie bijgaande tekening aanzicht vanaf Het Erf, op schaal).

Uit de brief van de gemeente Hoorn van 9 augustus 2004, kenmerk 04-14779, blijkt:

"Het realiseren van maximaal 1 bouwlaag in de kap vinden wij aanvaardbaar. Dit houdt in dat een hoogte van 7.00 tot maximaal 7.50 meter voor het bijgebouw dan wel overkapping een passende verhouding is ten opzichte van de stolp".

Naar aanleiding van het door Arné Peeters, architect, namens ons gevoerde overleg met de gemeente heeft de gemeente op 28 februari 2012 aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan voor een bijbehorend bouwwerk van 200 m², met een hoogte van 7,5 meter (bijlagen 4. en 5.). De heer R. Snip heeft aan de heer Peeters bevestigd dat de brief volledige instemming betekende met het ingediende plan (bijlage 6.).

Omdat mijn schoonouders een steeds ernstiger zorgbehoefte vertoonden, vatten wij het plan op hen te verzorgen in een met de boerderij verbonden gebouw, ter vervanging van het toegestane bouwwerk van 200 m², met dezelfde oppervlakte. Daartoe hebben wij de heer T. van der Laan, architect, aangezocht hiervoor tekeningen te vervaardigen. Deze gaf aan dat hij zich niet kon vinden in de tekening omdat er geen financiering zou kunnen worden gevonden voor deze oplossing en hij het bovendien architectonisch minder fraai vond. Hij stelde voor het tussenliggende deel te schrappen en dat voorstel met de gemeente te bespreken. Er zou dan dus aanzienlijk minder bebouwd oppervlak ontstaan. Uit dit overleg kwam naar voren dat de gemeente wel wilde meewerken aan bewoning in een met de boerderij verbonden gebouw (Art. 16. E. 3. b. bestemmingsplan Risdam 2004). Ook zou de gemeente meewerken aan een los bijgebouw als gastenverblijf/hobbyruimte/bed en breakfast.

Op 6 augustus 2015 hebben mijn echtgenote en ondergetekende een gesprek op het stadhuis gehad met de toenmalige burgemeester van Hoorn, dr. G.O. van Veldhuizen over op de aangegeven plek bouwen van een meergeneratiewoning, niet zijnde een mantelzorgwoning.

Met de burgemeester bespraken wij de voorgeschiedenis en diverse overgelegde documenten, waaronder satellietfoto's van de locatie en van vergelijkbare locaties en de gebruiksfuncties daarvan. De burgemeester concludeerde, gelet op het nationale beleid om ouderen langer in een thuisomgeving op te vangen en de plicht van gemeenten om daar uitvoering aan te geven, dat hij **"geen enkele reden" zag waarom op de aangegeven plek geen losstaande meergeneratiewoning zou mogen worden gebouwd**. Tijdens een gesprek op 9 maart 2016 deelde wethouder B. Tap mede dat de (inmiddels oud-) burgemeester en huidige burgemeester van Enschede hem dat desgevraagd heeft bevestigd. Op 4 mei 2016 deelde de heer B.A. Tap mede dat op de betreffende plaats 120 m² mag worden gebouwd.

Op grond van regeringsbeleid moeten er tot 2021 jaarlijks zo'n 44.000 woningen bij komen die geschikt zijn voor ouderen. Wij willen een dergelijke woning bouwen.

Uit het divers overleg met de gemeente blijkt dat bebouwing op de bedoelde plaats dus geen beletsel vormt. Op vergelijkbare plekken wordt echter ook op ruime schaal permanent gewoond door ouderen, gehandicapten, probleemjongeren (bijlage 8.: Overzicht precedënten). Aan de Westerblokker 125 wordt momenteel achter een monumentale woning, waarachter een stolpboerderij ligt, een dergelijk complex gebouwd. Ook is woningbouw op hoeklocaties van de Dorpsstraat gemeengoed in Hoorn (bijlage 8.: Overzicht precedënten).

Financiering van de nieuwbouwwoning voor mijn schoonouders is alleen mogelijk als er een blijvende situatie ontstaat. Er kan geen financiering worden verkregen voor het bouwen van een mantelzorgwoning die later op grond van regelgeving tot schuur moet worden gereduceerd. Banken zien dat als geldvernietiging, waardoor hun onderpand deels verloren gaat.

Er is sprake van een hoekperceel gelegen aan Het Erf en aan de Dorpsstraat te Zwaag. Het rechthoekige noordelijke deel van het perceel is ca. 600 m² groot en kan voor woningbouw met oriëntatie op Het Erf bestemd worden. De maten van de te bouwen woning bedragen ca. 9 x 13,3 m (ca. 120 m²). De woning zal worden vormgegeven als een binnen de cultuurhistorie passende tuinderswoning met een basisgoothoogte van 3 m. en een nokhoogte van ca. 8 m. (op grond van in het bouwbesluit voorgeschreven plafondhoogten). De bestaande uitrit voor het bedrijfsgebouwe zal voor de woning worden gebruikt. Parkeren zal op eigen grond plaatsvinden.

Het bestaande, uit asbest opgetrokken, bedrijfsgebouw van 280 m² zal worden gesloopt. Er is dus sprake van een aanzienlijke reductie van het onder het nieuwe bestemmingsplan bestaande teveel aan m².

Voor de planologische onderbouwing refereer ik aan de toelichting op het Bestemmingsplan Dorpsstraat 108-110 te Zwaag, vastgesteld op 10 maart 2015. Deze toelichting is, mutatis mutandis, toepasbaar op het verzoek. Ik verzoek u deze toelichting hier als ingevoegd te beschouwen. Het bestemde daar ligt naast de stolpboerderij Dorpsstraat 106 te Zwaag. Dit pand is door de gemeente als referentie pand voor Dorpsstraat 17 te Zwaag aangemerkt voor de WOZ, dus goed vergelijkbaar.

Om woningbouw aldaar plaats te laten vinden werd voor 2 woningen genoemd bestemmingsplan opgesteld. De toelichting op dat bestemmingsplan stelt dat er binnen het provinciale en gemeentelijke beleidskader goede redenen zijn waarom bij een stolpboerderij een woning gebouwd mag worden. De bouw van een woning met een kap met een maximale bouwhoogte van 9 meter, op een afstand van 12 meter van de stolpboerderij Dorpsstraat 106, werd toelaatbaar bevonden. Ook het achter die stolp gelegen hoge bedrijfsgebouw ligt binnen de straal van 12 meter. De stolpboerderij gelegen aan Dorpsstraat 106 is lager dan de stolpboerderij gelegen aan Dorpsstraat 17.

Het voorziene bouwvlak in ons verzoek bevindt zich op 17 meter afstand van de stolpboerderij (zie bijgaande tekeningen). Het perceel is met stedelijk gebied verbonden en momenteel aan de achter- en zijkant volledig volgebouwd met oude bedrijfsopstallen (zie bijgaande foto). Er is geen sprake van doorkijk naar achterland. De omvang van het totale perceel Dorpsstraat 17/Het Erf te Zwaag is met 1600 m² zodanig dat deze ruimte biedt voor twee woningen. De resterende oppervlakte van 1000 m² en de vorm van het hoekperceel van de stolp zal identiek zijn aan dat van de stolpboerderij Dorpsstraat 1 te Zwaag, waarvan de maatvoering is ontstaan door woningbouw aan de Schapenweide. Een hoekperceel is planologisch gezien een vierkant perceel om bebouwing aan twee kanten mogelijk te maken. Er resteert een planologisch correct perceel.

De huidige bebouwing van het bestaande bedrijfsterrein bestaat uit langs de gehele rand van het perceel lopende ontsierende asbestbebouwing op beton en asfalt. De sanering zal een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering opleveren voor de omgeving en bijdragen aan een gezond leefklimaat voor de omwonenden. De uitstraling van de stolpboerderij zal versterkt

worden doordat een open structuur ontstaat. Een directe ruimtelijk-visuele relatie zal niet aanwezig zijn. Het toevoegen van een woning zal het contrast versterken tussen bebouwd en onbebouwd. Dit zal een verfraaiing vormen. De tuinderswoning zal zich voegen naar de karakteristieken van de omgeving. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp en aan de samenhang in de straatwand. Uit architectonisch, bouwkundig en stedenbouwkundig opzicht is er duidelijk sprake van een aanmerkelijke verbetering. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Graag worden wij uitgenodigd om ons verzoek toe te lichten, zodat over onze plannen geen misverstand kan ontstaan.

Zienswijze 3

Verzoek om zowel voor de gronden van de stolp als van de nieuw te bouwen woning de bestemming mede als zorgwoning te duiden.

Toelichting

Ik verzoek u tevens, niet onlosmakelijk met het voorgaande verbonden, mede gelet op maatschappelijke en gemeentelijke ontwikkelingen (bijlage 8.) rond zorgwoningen en gelet op een daartoe gedaan verzoek aan de gemeente van 9 maart 2016 (bijlagen 1 t/m 3) en ongewijzigde plannen daartoe, om zowel de gronden van de stolp als van de nieuw te bouwen woning ter plaatse als (bestemd voor of mede te gebruiken als) zorgwoning te duiden.

Zienswijze 4

Verzoek om de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de categorie “Wonen - Stolpboerderij” qua hoogte af te stemmen op de verschillende hoogten van stolpboerderijen.

Toelichting

“Wonen - Stolpboerderij” vormt een aparte categorie in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om met betrekking tot de in artikel 19.2.2. opgenomen hoogte van bijbehorende bouwwerken rekening te houden met de relatie met de hoogte van stolpboerderijen en de grootte van het bebouwingsgebied.

De nu opgenomen regels hebben een functie voor de categorie “Wonen” in artikel 18, waarvoor ze eveneens gelden, maar ze zijn niet afgestemd op de aparte categorie “Wonen - Stolpboerderij”. De bepalingen laten geen maatwerk toe en zijn te algemeen. Juist bij de afwijkende categorie “Wonen - Stolpboerderij”, waarbij karakteristiek hoge daken behoren, zouden ook afwijkende regels met betrekking tot de hoogte van de bijgebouwen verwacht mogen worden. Zo noemde de gemeente in correspondentie met mij (9 augustus 2004, kenmerk 04-14779; zie boven, onderdeel 2) al een grotere mogelijke hoogte voor bijgebouwen en werd dat in 2011 en 2012 aan de architect Arné Peeters bevestigd. Dit berust echter op de goede wil bij Burgemeester en Wethouders, op grond van afwijkingsregels, maar niet op regelgeving waardoor rechtsonzekerheid ontstaat.

De gemeente Hoorn heeft op 9 augustus 2004 te kennen gegeven het realiseren van maximaal 1 bouwlaag in de kap en een hoogte van 7.50 meter aanvaardbaar en passend te vinden bij een stolp. Op 28 februari 2012 heeft de gemeente medegedeeld (bijlage 5.) mee te willen werken aan ons bouwplan waarin een hoogte van 7,5 meter is opgenomen (bijlage 4.). Door in het bestemmingsplan een hoogte op te nemen die daar niet mee correspondeert, zou ons bouwplan in het gedrang komen. Ook heeft de gemeente aan de heer T. van der Laan medegedeeld dat men wil meewerken aan een los bijgebouw met 1 bouwlaag in de kap, bestemd voor gastenverblijf / hobbyruimte / bed en breakfast. De gewijzigde regels van het bouwbesluit eisen voor verblijfsruimten een hoogte van 2,60 m. Het bestemmingsplan stelt regels inzake de dakhelling. De hoogte van het bijgebouw zal binnen dat kader ca. 8 m. bedragen.

Bij onze stolpboerderij van ca. 12 m hoog is ruimte voor een bijgebouw hoger dan 5 meter. Ook het grotere bebouwingsgebied en de grote afstand tot de stolpboerderij rechtvaardigen hogere bebouwing. De maximale hoogte van bijgebouwen bij stolpen zou in relatie moeten staan met de hoogte van de stolp. De verhouding stolp:bijgebouw van 4:3 is een landschappelijk geaccepteerde verhouding. De toegestane bijbehorende bouwwerken, die bij stolpen meestal 150 m² bedragen (19.2.2.g.3.), zouden dan tot een planologisch gezien alleszins acceptabele hoogte gebouwd kunnen worden. Ik verzoek u deze verhouding in het bestemmingsplan op te nemen of in ieder geval een regeling op te nemen die uitvoer van het bouwen conform de brieven van de gemeente van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012 (bijlage 5.), mede gelet op nieuwe regels van het bouwbesluit en de regels van het bestemmingsplan inzake de schuinite van het dak, mogelijk maakt.

Zienswijze 5

Verzoek binnen de afwijkingsregeling van artikel 19.4. de hoogte van bijbehorende bouwwerken nader te specificeren en aan te passen en een regeling als in het bestemmingsplan Risdam 2004 te treffen.

Toelichting

“Wonen - Stolpboerderij” vormt een aparte categorie in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Risdam 2004 wordt onderscheid gemaakt tussen a. aan- en uitbouwen en b. bijgebouwen en niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkappingen.

Volgens artikel 16. D. 12., bestemmingsplan Risdam 2004, vastgesteld op 19 juli 2005, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde inzake de hoogte van groep a. tot 7.00 m en groep b. tot 10.00 m.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze vrijstellingsbevoegdheid in artikel 19.4.b. voor beide groepen tot ten hoogste 6 m. beperkt.

Deze vrijstellingsbevoegdheid is voor de aparte categorie “Wonen - Stolpboerderij” onvoldoende en onnodig beperkend voor gemeentelijk maatwerk.

Bovendien zou een beperking tot een hoogte van 6 meter bouwen conform de brieven van de gemeente van 9 augustus 2004 en 28 februari 2012 (bijlage 5.), mede gelet op nieuwe

regels van het bouwbesluit en de regels van het bestemmingsplan inzake de schuinite van het dak onmogelijk maken.

Ik verzoek u om wederom onderscheid te maken en de bevoegdheid op te nemen van Burgemeester en Wethouders vrijstelling te verlenen van het bepaalde inzake de hoogte van groep a. tot 7.00 m en groep b. tot 10.00 m.

Door de gemeente is mij steeds in overleg voorgehouden dat ik een bijgebouw zou moeten verbinden met het hoofdgebouw om een voorziening te treffen voor de verzorging van ouderen anders dan via een mantelzorgwoning. Het aanbouwen van een ruimte kan ook om andere redenen wenselijk zijn. De stolpboerderij mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. Daarvoor wordt doorgaans een aanbouw aan de woning gehanteerd. Ook heeft een stolpboerderij vaak een staart aangebouwd. Dat is een in één van de hoeken van de stolp ingrijpende aanbouw.

Historisch gezien moet het mogelijk zijn een stolp van een staart te voorzien. Een staart grijpt rond 75% van de hoogte in het dak van een stolp in. Gelet op de hoogte van de stolp verzoek ik bovendien om een ruimere vrijstellingsbevoegdheid voor groep a. tot 75% van de hoogte van de stolp.

Zienswijze 6

Verzoek om de uitzonderingsbepaling met betrekking tot dubbele bewoning zoals opgenomen in bestemmingsplan Risdam 2004, vastgesteld op 19 juli 2005 te continueren.

Toelichting

Op ruime schaal en van oudsher wordt de stolp voor dubbele bewoning gebruikt.

Omdat uit overleg met de gemeente steeds is gebleken dat een met de woning verbonden bijgebouw de enige mogelijkheid zou zijn om mijn schoonouders in het kader van meergeneratiewonen bij ons te laten wonen, zou ik graag de mogelijkheid van dubbele bewoning zoals voorkomend in bestemmingsplan Risdam 2004 ook in het onderhavige bestemmingsplan terugzien.

Zienswijze 7

Verzoek om het verbod een bijgebouw voor een bed en breakfast te gebruiken te laten vervallen.

Toelichting

Burgemeester en Wethouders kunnen momenteel toestaan dat de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen bijgebouwen binnen de bijzondere categorie "Stolpboerderij" worden gebruikt voor bed en breakfast. In artikel 19.5.c.6. wordt een verbod opgenomen om een bijgebouw te gebruiken voor een bed en breakfast. Aan de door mij ingeschakelde architect (zie onderdeel 2) heeft de gemeente juist medegedeeld mee te zullen werken aan het gebruik van een bijgebouw met als gebruik gastenverblijf/hobbyruimte/bed en breakfast. Ook met betrekking tot perceel Dorpsstraat 23 heeft de gemeente meegewerkt om in een bijgebouw een bed en breakfast te vestigen. Er bestaat het concrete voornemen

een te bouwen bijgebouw hiertoe te gebruiken in combinatie met mantelzorg, met name indien er geen zorgwoning in kan worden gevestigd. Het gebruik van bijgebouwen (vaak grote schuren) bij stolpboerderijen ten behoeve van een bed en breakfast is gemeengoed. Aangezien er ook geen algemene afwijkingsregels zijn opgenomen op dit onderdeel zou het opvolgen van gemeentelijke adviezen en toezeggingen niet meer mogelijk zijn. Ik verzoek u om artikel 19.5.c.6. te laten vervallen of een algemene afwijkingsregel hiervoor op te nemen.

Zienswijze 8

Verzoek om, indien dit een of meer van de bovenstaande verzoeken mogelijk maakt, terwijl dat anders niet het geval zou zijn, of ter vereenvoudiging, het perceel te splitsen in twee percelen en aan het afgesplitste noordelijke deel de bestemming "Wonen" toe te kennen (Zie bijlage 7. Uittreksel van de kadastrale kaart)

Toelichting

Het perceel betreft een hoekperceel. Het noordelijk deel van het perceel wordt begrensd door de in het verlengde van de noordelijke grens van Dorpsstraat 17A lopende lijn, doorlopend tot aan Het Erf.

Uit het diverse overleg en uit de brieven van de gemeente blijkt dat bebouwing op het noordelijk deel van de kavel geen beletsel vormt, in ieder geval niet tot een oppervlakte van 200 m², met een hoogte van 7,5 meter. Strikte toepassing van het bestemmingsplan beperkt het meest doelmatige gebruik van het noordelijk deel van het perceel, terwijl die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Dit wordt onderstreept door de visie van de oud-burgemeester.

Op het uittreksel van de kadastrale kaart (bijlage 7.) is de gewenste situatie weergegeven. Ontsluiting van het Noordelijk perceel kan op twee wijzen plaatsvinden. Enerzijds via de bestaande uitrit vanaf het achtergelegen bedrijfsterrein, onder het verlenen van een zakelijk recht van overpad, waartoe ik mij bereid verklaar, onder toekenning van de aanduiding Dorpsstraat 17B. Anderzijds door ontsluiting via Het Erf onder toekenning van de aanduiding Het Erf 1A (vergelijk: Refter 1A). In het laatste geval zou bestemmingsverkeer toegestaan kunnen worden op het Erf, een oplossing zoals door de gemeente toegepast bij de afsluiting aan beide kanten van het Keern.

Ik ben bereid kosten die voor de gemeente verbonden zouden zijn aan het uitvoering geven aan zienswijze 8, zoals voor de aansluiting op het riool en het wijzigen van verkeersborden, voor mijn rekening te nemen.

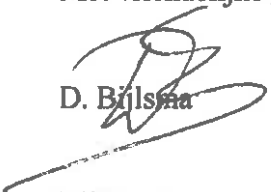
Zoals omschreven in de inleiding zou, indien aan zienswijze 8 wordt tegemoetgekomen, een nieuwe situatie ontstaan, waardoor de individuele behandeling van de onderdelen 1b. tot en met 7 niet meer nodig is. Deze onderdelen kunnen dan worden opgevat ter onderbouwing van zienswijze 8.

Conclusie

Ik verzoek u op grond van het voorgaande met mijn zienswijzen rekening te houden.

Ik verklaar mij gaarne bereid tot het geven van een toelichting.

Met vriendelijke groet,


D. Bijlsma

Bijlagen

1. Verzoek van 9 maart 2016 tot het vestigen van een zorgfunctie.
2. Foto bij het verzoek van 9 maart 2016 van de bestaande situatie en aanzichttekening op schaal van de gewenste bebouwing.
3. Situatieschets bij het verzoek van 9 maart 2016 op een uittreksel van de kadastrale kaart.
4. Principeverzoek van 2 november 2011.
5. Brief van de gemeente van 28 februari 2012.
6. Mailwisseling met Arné Peeters.
7. Uittreksel van de kadastrale kaart bij zienswijze 8
8. Overzicht precedents

Onderwerp:

Dorpsstraat 17 te Zwaag, het vestigen van een zorgfunctie.

Gevraagd besluit:

Mee te werken aan het vestigen van een zorgfunctie op het perceel Dorpsstraat 17.

Samenvatting

Het plan voorziet in het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Om hiervoor ruimte te maken, worden de op het perceel aanwezige schuren met een oppervlakte van 280 m², grotendeels en rondom bestaand uit asbest, gesloopt en hier zal een nieuw bouwvolume van 120 m² worden gebouwd. Ook zal de op het oude boerenerf aanwezige beton- en asfaltlaag worden verwijderd en zal een gierkelder met een oppervlakte van 40 m² worden gesloopt. Om de oorspronkelijke stolpboerderij blijvend tot zijn recht te laten komen zal een afstand van 17 meter tot deze in acht genomen worden. Het beeld van en rond de stolp zal aanzienlijk verbeteren. Qua volume en functie is de bouwmassa goed inpasbaar en de mogelijkheden van de omliggende gronden worden niet beperkt.

Belang

De familie Bijlsma zou graag een vertrouwde en veilige woonvoorziening realiseren voor de ouders van mevrouw Bijlsma, de heer en mevrouw Mann, die beide op hoge leeftijd zijn en binnenkort niet meer voor zichzelf kunnen zorgen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De gewenste oplossing past binnen de wens van het kabinet, dat gemeenten bij zorg en ondersteuning meer letten op de mogelijkheden voor informele zorg.

Kader

Brief van 28 februari 2012 (BWT nr. 20110656) waarbij de gemeente zich bereid verklaarde mee te werken aan een bouwvolume van 200 m². In het huidige plan zal dit bouwvolume aanzienlijk worden gereduceerd, namelijk tot 120 m².

Argumenten

- Het betreft een particulier initiatief dat voortvloeit uit de wens van aanvragers om hun ouders in een vertrouwde, veilige en kwalitatief goede woonvoorziening te huisvesten.
- Het initiatief sluit hiermee aan bij het WMO-beleid van de gemeente om in dergelijke gevallen hulp op maat te bieden.
- De voorziening voorziet hiermee in een behoefte.
- Het initiatief is qua functie en massa goed inpasbaar op de locatie en leidt tot een sterk verbeterde uitstraling van de locatie.
- Sterke afname van het eerder toegestane bouwvolume.
- Er zijn al meer van dergelijke functies aan de Dorpsstraat aanwezig (Dorpsstraat 23, Dorpsstraat 63 en Dorpsstraat 269).

Bestaande situatie**Nieuwe situatie**

D. BIJLSMA

**DORPSSTRAAT 17
1689 EP ZWAAG
TEL. (0229) 26 28 61**

4.

De heer R. Snip
Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Zwaag, 2 november 2011

Onderwerp: Dorpsstraat 17 te Zwaag

Geachte heer Snip,

Van de heer Arné Peeters, van HPAHG vernam ik dat ik mij met een principeverzoek voor het bijgaande plan tot u moest richten.

Over het verzoek is de vorige week contact geweest tussen de heer Peeters en de gemeente en het is naar ik van de heer Peeters begreep goed bevonden door de coördinatiegroep op 31 oktober jl..

Ik verzoek u om bevestiging van de goedkeuring op dit principeverzoek.

Met vriendelijke groet,

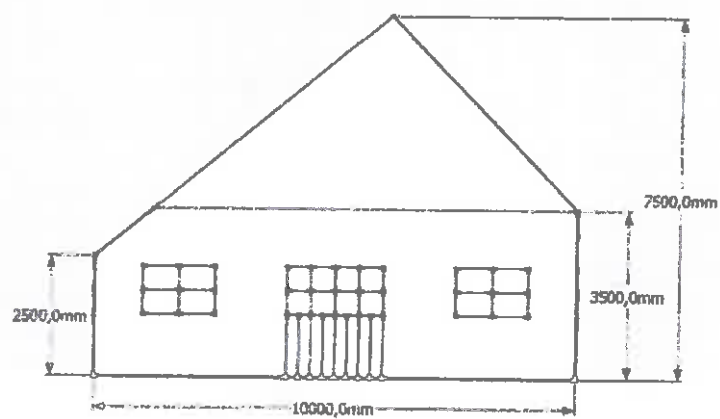
D. Bijlsma



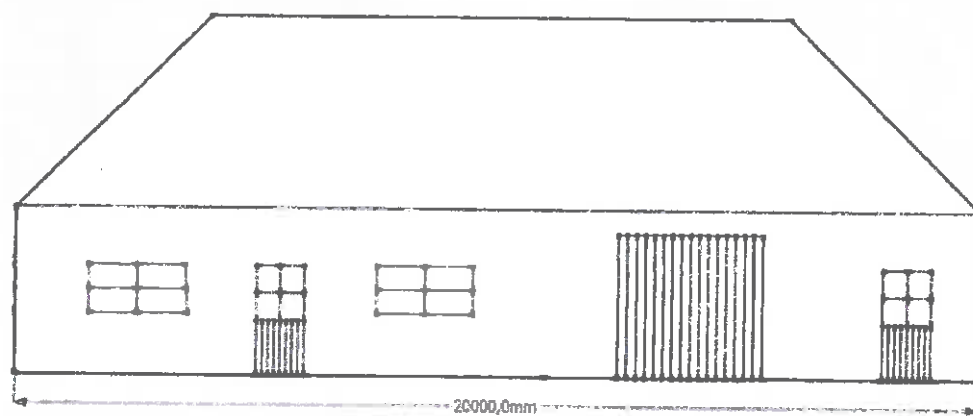
Schets in het kader van principeverzoek 2 november 2011 inzake omgevingsvergunning.

Situatie Zoals aangegeven door Arné Peeters zie bijlage.

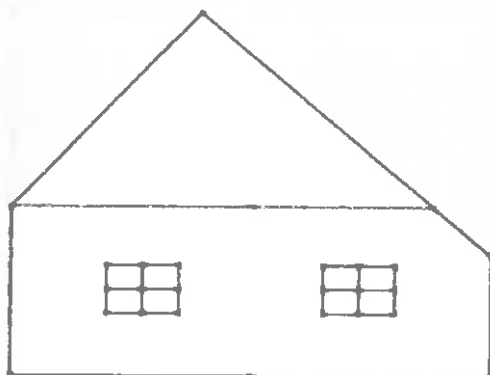
Westgevel



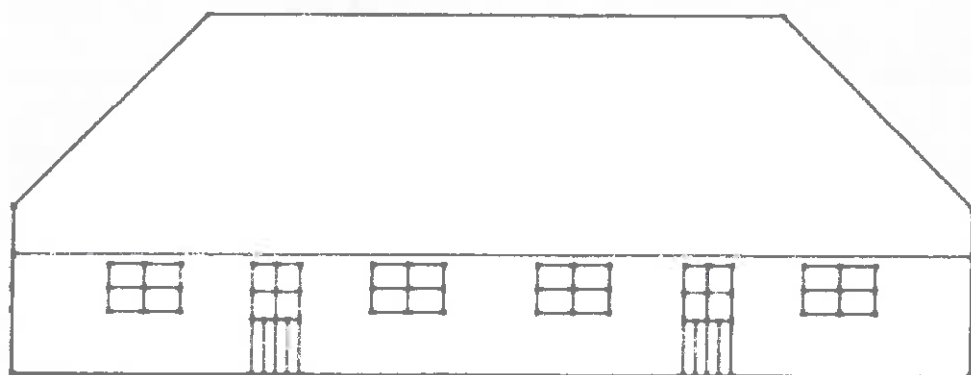
Zuidgevel



Oostgevel

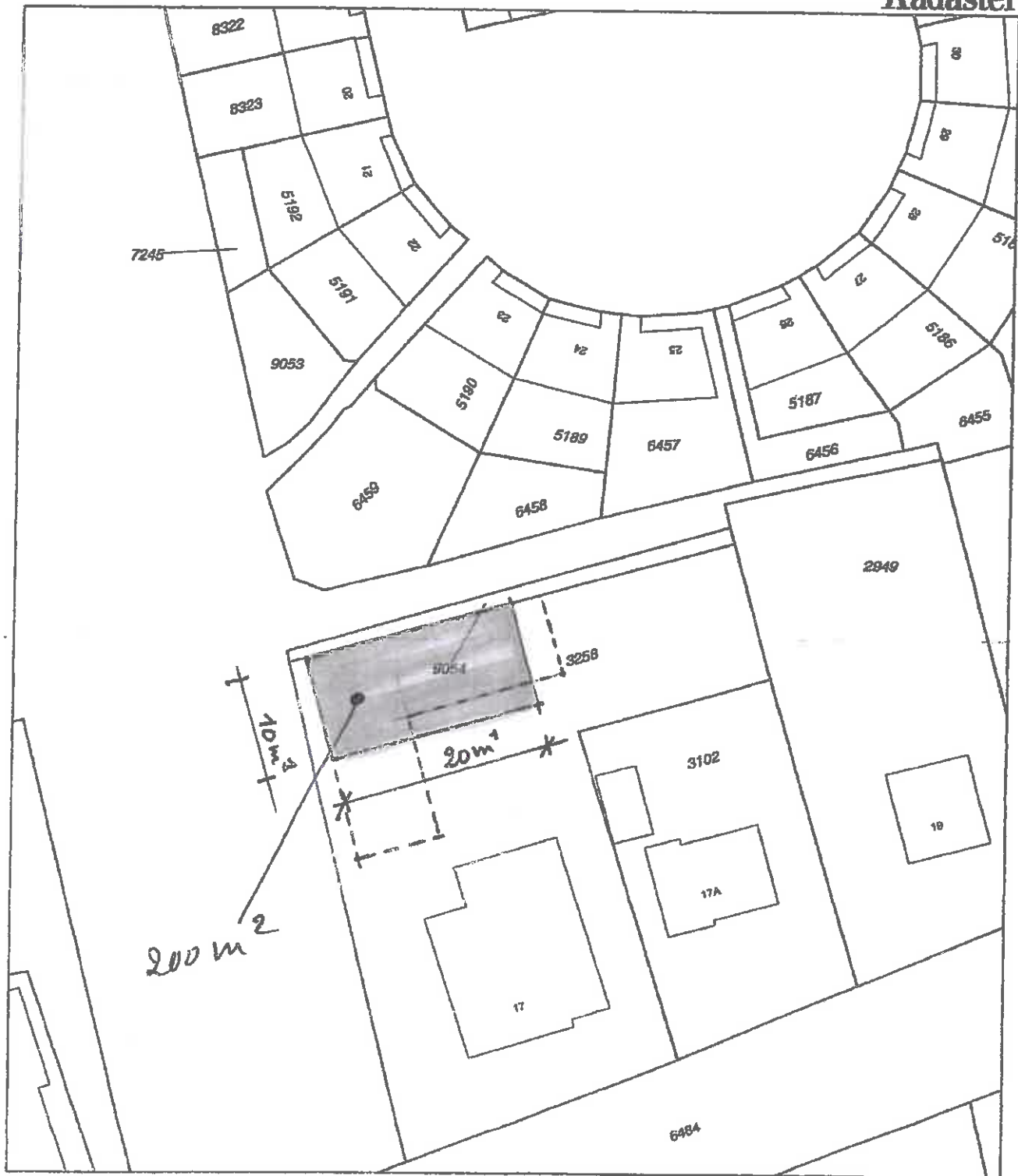


Noordgevel



Alternatief Voorstel erfbebouwing TRAHC

Kadaster



Ditte kaart is vervaardigd op

Kadastrale kaart

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente HOORN
 Sectie I
 Perceel 9054
 Schaal 1 : 500



Voor een erschikend uittreksel, RIJKAARD, 20 oktober 2004

Aan de uittreksel map van de kadastrale kaart

Afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

De heer D. Bijlsma
Dorpsstraat 17
1689 EP ZWAAG

Bureau Vergunningen en Bouwtoezicht
Contactpersoon : R. Snip
Telefoonnr. : 0229-252425
E-mail : r.snip@hoorn.nl

Uw brief :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : BWT nr. 20110656
Bijlage(n) :
Onderwerp : Toetsing aan bestemmingsplan

Hoorn, **28 FEB. 2012**

Geachte heer Bijlsma,

Op 3 november 2011 hebben wij uw aanvraag voor een schetsplan ontvangen voor het slopen en opnieuw bouwen van een schuur op het adres Dorpsstraat 17 te Zwaag. Het plan is gewijzigd ten opzichte van uw plan van 20 juni 2011. Hierover delen wij u het volgende mede.

Inhoudelijke beoordeling aanvraag

Uw bouwplan voorziet in het slopen en nieuw bouwen van een schuur. De nieuwbouw behelst een schuur met een oppervlakte van 200 m2 op dezelfde locatie als de bestaande.

Het bouwplan is in strijd met de geldende voorschriften zoals opgenomen in de 'Uniforme Voorschriften Erfbebouwing 2004' (UVE 2004). De strijdigheid is er voor wat betreft de overschrijding van de maximale hoogte voor een bijgebouw van 4,00 meter, de goothoogte van 3,00 meter en de oppervlakte van 45 m2. Voor de gevraagde overschrijding van de oppervlakte kan geen vrijstelling worden verleend op grond van het geldende bestemmingsplan, maar voor de hoogte van 6,00 meter is dit wel mogelijk.

Bij de beoordeling van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de uitspraak van de Raad van State dat met betrekking tot legale bouwwerken voorop staat dat deze in beginsel, gelet op de rechtszekerheid, als zodanig dienen te worden bestemd. Het slopen van de bestaande bijgebouwen en bouwen van bijgebouwen op de na de sloop vrijkomende ruimte, past binnen de uitspraak van de Raad van State.

Advies:

Wij zijn dan ook in beginsel bereid aan uw bouwplan medewerking te verlenen. Het gebruik van de gronden dient bij de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning wel duidelijk te zijn. Meewerken aan het bouwplan kan door afwijken van het bestemmingsplan 'UVE 2004' door middel van een reguliere omgevingsvergunning ex art. 2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto art. 4 lid 1 Bijlage II Bor.

Conclusie

Met bovenstaande rekening houdend kunt u uw bouwplan verder uitwerken. Hierna kunt u overgaan tot indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de deelactiviteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- planologisch stijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Wellicht ten overvloede delen wij u mee dat ten aanzien van het willen meewerken aan het bouwplan, in deze brief het principe standpunt van ons is verwoord.

De brief beoogt geen (rechtstreekse) rechtsgevolgen in het leven te roepen. Dit houdt in dat er geen sprake is van een besluit zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een schetsplan dienen legeskosten te worden betaald. Deze bedragen 25% van de leges zoals deze bij een aanvraag om omgevingsvergunning zouden worden berekend, met een maximum bedrag van € 450,00. Deze leges worden met de leges van de aanvraag om omgevingsvergunning te zijner tijd verrekend.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen via de heer R. Snip, zie briefhoofd.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,



de heer R. Kraakman
hoofd bureau Vergunningen en Bouwtoezicht

Van: Arné Peeters - TPAHG architecten bv <ame@tpahga.nl>
Onderwerp: RE: Dorpsstraat 17
Datum: 19 maart 2012 13:38:40 GMT+01:00
Aan: "D. Bijlsma" <d.bijlsma@freeler.nl>

Hoi Don,

Even ter bevestiging; in de brief staat dat er medewerking wordt verleend aan het ingediende bouwplan.

Dit heb ik vandaag besproken met Ronald Snip.

Groet,

Arné

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: D. Bijlsma [mailto:d.bijlsma@freeler.nl]
Verzonden: maandag 19 maart 2012 13:03
Aan: Arné Peeters - TPAHG architecten bv
CC: D. Bijlsma
Onderwerp: Dorpsstraat 17

Hallo Arné,

Bijgaand de brief waar ik 4 maanden op heb moeten wachten.

Ik had hem nog niet goed gelezen.

Ik zie nu dat het geen duidelijk verhaal is en dat er niet in staat wat aan jou was toegezegd.

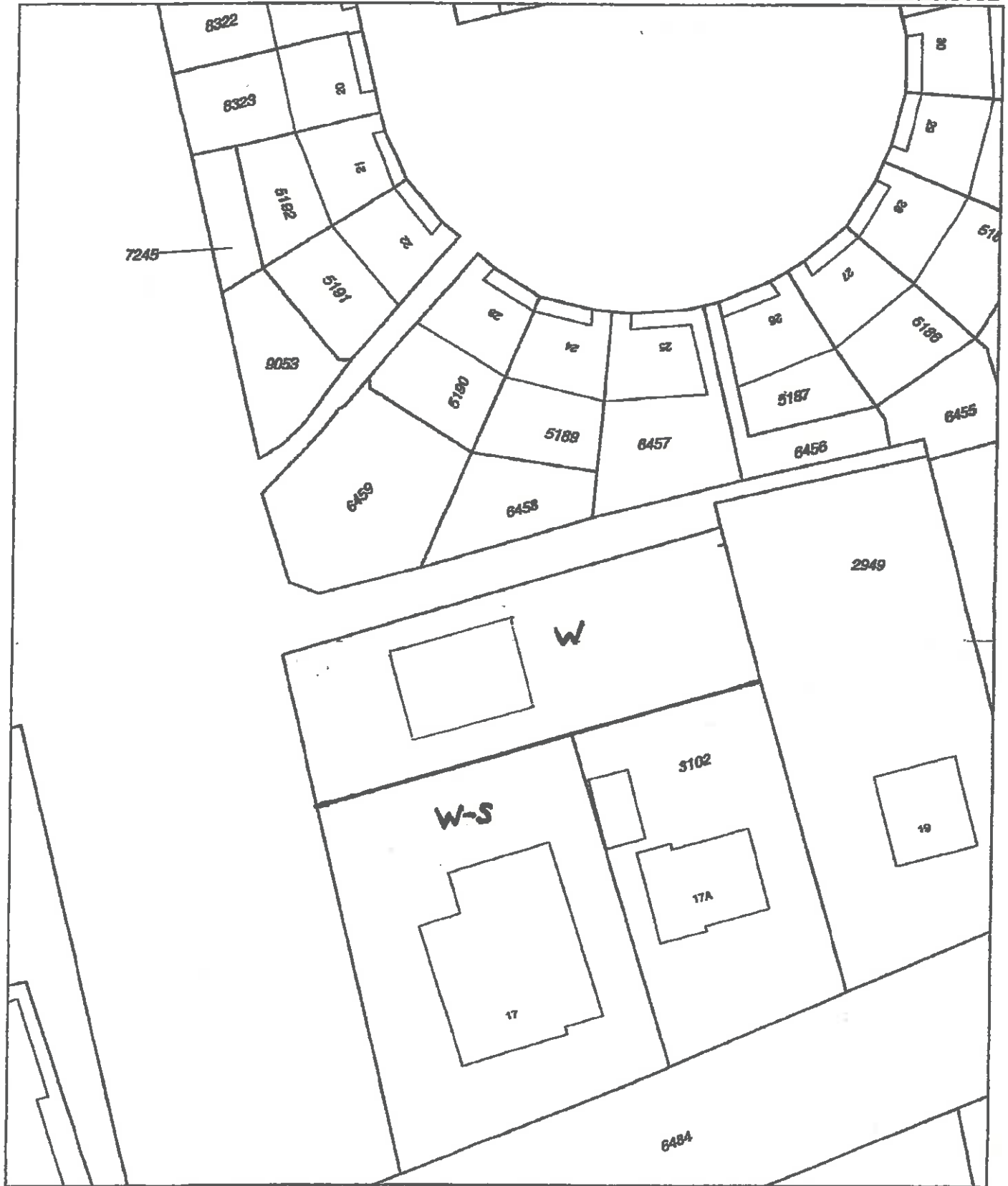
- Er is sprake van "dezelfde locatie", dus dat geeft geen duidelijkheid over de grensoverschijding van de bouw.

- Er is sprake van 6.00 m hoogte terwijl aan jou was aangegeven dat 7.50 m geen bezwaar was.

Met vriendelijke groet,

Don Bijlsma

Kadaster



Diese Investition in Nachhaltigkeit

Legenda

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing/topografie

Voor een compleet aanbod, **ALUMAR**, 20 oktober 2004
De directeur van het landbouw en de openbare registers

Plantation

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente	HOORN
Stad	I
Perceel	9054
Schaal	1 : 500

Van dit artikel mogen geen prints worden gemaakt
De auteurs aan de Universiteit van Amsterdam zijn hiervoor verantwoordelijk



Overzicht precedenten (niet limitatief)Met betrekking tot bouw in nabijheid van een stolpboerderij:

- Dorpsstraat 108-110 te Zwaag (gemeente Hoorn).

Met betrekking tot bouwen nabij lintbebouwing:

- Achter Bangert 55, waar op een vergelijkbare locatie door de gemeente Hoorn een bouwkaavel werd gerealiseerd.
- Achter Westerblokker 159, realisering van diverse opstallen voor een kinderboerderij.

Met betrekking tot nieuwbouw en wonen al dan niet in combinatie met zorgfunctie:

- Dorpsstraat 23 te Zwaag (gemeente Hoorn), vervanging bedrijfsgebouwen door nieuwbouw, waarbij 8 ouderen in de achterliggende bebouwing wonen.
- Locatie Dorpsstraat 63 te Zwaag (gemeente Hoorn), waar 11 appartementen zijn toegestaan achter bestaande bebouwing.
- Westerblokker 125, Westerblokker (gemeente Hoorn), 10 appartementen achter monument en stolpboerderij.
- Lageweg 13 te Blokker (gemeente Hoorn), 16 appartementen omvattend zorgboerderijcomplex met aan/nieuwbouw.

Met betrekking tot woningbouw op hoeklocatie nabij lintbebouwing:

Hoek Dorpsstraat/Polder 1 te Hoorn: woning.
Hoek Dorpsstraat/Paaldijk 1 te Zwaag (gemeente Hoorn): woning.
Hoek Koewijzend/Refter 1A te Blokker (gemeente Hoorn): woning.
Hoek Westerblokker/Kloosterhout, Stad & Land Dierenklinieken Hoorn achter Westerblokker 112A (gemeente Hoorn): dierenkliniek met eigen huisnummer, 112B, niet aan huis verbonden beroep, met gebruik uitrit naast woning.
Hoek Dorpsstraat 2/Keern/Tinnegieter 48 te Hoorn: woning.
Unjerpas nabij Bangert: wonen.
Het Grachtje over nrs. 70 en 71 te Zwaag: wonen.

Gebruik uitrit naast woning:

Het parkeren voor Stad & Land Dierenklinieken en kinderboerderij Mak Blokweer langs de woning Westerblokker 112A.

Grootschalige bouw aan de Dorpsstraat te Zwaag:

Voornemen tot toestaan grootschalig woonproject aan de Dorpsstraat 113 te Zwaag.

Meervoudig wonen

Dorpsstraat 14 te Zwaag.
Bangert 48 te Blokker.
Dorpsstraat 93 te Zwaag, meerdere woningen.
Bangert 55 en 57 te Blokker, meerdere woningen achter elkaar.

Mr. D. BIJLSMA



1212 975
DORPSSTRAAT 17
1689 EP ZWAAG
TEL. (0229) 26 28 61
FAX (0229) 297062

De Gemeenteraad van Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

Zwaag, 22 januari 2017

Betreft: Aanvulling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanvulling op zienswijzen

Allereerst wordt benadrukt dat nimmer is verzocht om het bouwen van een mantelzorgwoning. Tijdens de besprekingen ten vervolg van het overleg waarin de burgemeester had aangegeven dat er geen bezwaar bestond tegen het bouwen van een meergeneratiewoning is dat door de gemeente als alternatief besproken, maar tijdens alle gesprekken is steeds aangegeven dat dat een niet te financieren variant is omdat een duur bouwwerk daarna tot schuur gereduceerd moet worden. Het moeten verwijderen van een keuken en badkamer uit een nieuwbouwwoning gaat tegen iedere vorm van gezond verstand in. Banken zien dat als geldvernietiging, waardoor hun onderpand deels verloren gaat. Begrip wordt gevraagd voor het feit dat financiering van een nieuwbouwwoning alleen mogelijk is als er een blijvende situatie ontstaat. Ook het gebruik van waardevolle grondstoffen op de aarde is niet gebaat bij een dergelijke verspilling.

In een situatie waarbij het plan bestaat een oud bedrijfsgebouw te herbestemmen valt niet in te zien waarom dat geen woning zou mogen zijn. Ook ontwikkelingen waarbij kantoorpanden worden omgebouwd tot woningen versterken die gedachte.

Als zich een situatie voordoet waarbij duidelijk sprake is van een andere situatie dan de standaardsituatie waar regelgeving voor bedoeld is dan lijkt het niet meer dan logisch dat door de gemeente wordt meegedacht.

In dit geval is duidelijk sprake van een zeer afwijkende situatie van die waarvoor de regelgeving bedoeld is. Er is geen sprake van een perceel tussen twee woonpercelen. Er is sprake van een hoekperceel. Op diverse vergelijkbare hoekpercelen in Hoorn heeft de gemeente zelf woningbouw geëntameerd.

En als dan ook blijkt dat er al jaren geen bezwaar is tegen het bebouwen van de locatie met een massa die gelijk is aan een woning, dan valt absoluut niet in te zien waarom de gemeente dan een normaal gebruik van de te bouwen massa als woning, als onderdeel van een hele rij andere woningen aan Het Erf wil belemmeren.

Voor het verlenen van een zorgfunctie is niet bepalend of er twee, zeven, elf of honderd mensen zorg krijgen. Het gaat erom dat er aan mensen zorg wordt verleend. Er is ruimte voor meerdere woonruimten en in de gesprekken met de gemeente is geopperd voor meer mensen zorgappartementen te bouwen. Ook de tijdsduur kan geen beletsel vormen. Als er op dit moment een zorgfunctie nodig is voor een locatie en de wens bestaat om dat te realiseren, dan staat niets in de weg om dat op dit moment mogelijk te maken.

Met betrekking tot het verzoek het perceel te splitsen in twee percelen en aan het afgesplitste noordelijke deel de bestemming "Wonen" toe te kennen (Zie onderstaand uittreksel van de kadastrale kaart) merk ik het volgende op.

Het perceel betreft een hoekperceel. Het noordelijk deel van het perceel wordt begrensd door de in het verlengde van de noordelijke grens van Dorpsstraat 17A lopende lijn, doorlopend tot aan Het Erf. Door de afsplitsing ontstaan drie logische percelen. 17 en 17a, beiden even diep. Het derde perceel maakt het mogelijk het loze deel van perceel 17, dat achter perceel 17a ligt, een zinvolle invulling te geven.

Voor deze zienswijze is het volgende van belang voor de bebouwingsvraag:

1. Uit de brief van de gemeente Hoorn van de heer G. Visser en mevrouw C. Plat van 9 augustus 2004, kenmerk 04-14779, blijkt:
"Het realiseren van maximaal 1 bouwlaag in de kap vinden wij aanvaardbaar. Dit houdt in dat een hoogte van 7.00 tot maximaal 7.50 meter voor het bijgebouw dan wel overkapping een passende verhouding is ten opzichte van de stolp".

Hiermee heeft de gemeente zeer duidelijk aangegeven dat er bebouwingsmogelijkheden zijn op de bedoelde plek.

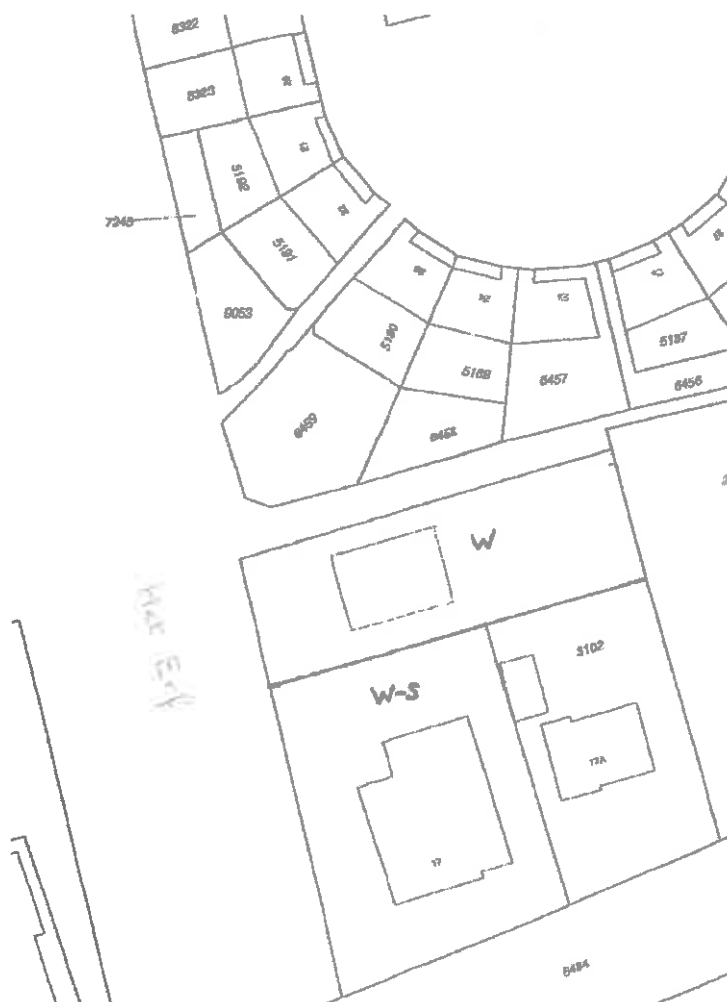
2. Op grond daarvan heeft Arné Peeters (TPAHG architecten) overleg gehad met de gemeente over de onderstaande bebouwing. Daarvan bestaan diverse gespreksverslagen. De heer H. de Rover heeft op 27 oktober 2011 de brief van 9 augustus 2004 erbij gezocht en geconstateerd dat het voorstel eraan voldeed.
3. Op 28 februari 2012 heeft de gemeente Hoorn schriftelijk aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan voor een bijbehorend bouwwerk van 200 m², met een hoogte van 7,5 meter (bijlagen 4. en 5. bij zienswijze). De heer R. Snip heeft op 19 maart 2012 aan de heer Peeters bevestigd dat de brief volledige instemming qua hoogte en locatie betekende met het ingediende plan (bijlage 6. bij zienswijze).
4. Qua bebouwingsbeeld en functionaliteit is er aan Het Erf sprake van een vergelijkbare situatie met Dorpsstraat 108-110 te Zwaag. Er staan woningen en de vraag is om er een woning bij te zetten. Wordt gekeken naar de situatie in de Bangert Oosterpolder dan blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen afwisseling in de bouw van vrijstaande en rijtjeswoningen, ook niet in hoeksituaties. Het voorziene bouwvlak in ons verzoek bevindt zich op 17 meter afstand van de

stolpboerderij terwijl dat op 12 meter ligt bij Dorpsstraat 108-110.

Overigens bestaat ook de bereidheid om de woning in overleg met de gemeente in de vorm van een kapberg te maken. De boerderij is van oorsprong, zo blijkt uit de oorspronkelijke bouwtekeningen, een veeboerderij geweest waarbij hooi in de kapberg werd opgeslagen. Een hedendaagse trend is dat kapbergen worden verbouwd tot woning, kantoor of atelier en een grote kapberg bij Monnickendam is omgebouwd tot hotel.

Voor deze zienswijze is het volgende van belang voor de woonvraag.

Uittreksel kadastrale kaart:



1. Aan Het Erf liggen 13 woningen met tuingerichte woonkamers die alle aan de andere kant van de sloot langs Het Erf staan. Dit zijn ook allemaal woningen die gebouwd zijn op de voormalige bij de boerderij aan Dorpsstraat 17 behorende grond. Alle woningen aan het Erf hebben daardoor een unieke ligging met zicht op het Erf, ook al ligt de voordeur niet aan Het Erf. Het perceel van 600 m² is daarom een perfecte inbreilocatie voor woningbouw.

2. Het perceel kan zeer goed ontsloten worden op Het Erf. Vergelijkbare situaties waarbij bestemmingsverkeer via het bekende onderbord "uitgezonderd bestemmingsverkeer" toegelaten wordt zijn er legio in Hoorn/Zwaag. Bussen passeren elkaar hier ieder half uur omdat de dienstregeling hen samenbrengt op die tijd. Dat er dus geen plaats zou zijn voor een auto klopt niet. Ook ambulances en onderhoudsvoertuigen van de gemeente rijden over het Erf. Zo is er ook nieuwbouw gerealiseerd in het Risdammerhout Park. Die woning is alleen via een fietspad te bereiken. Fietsers worden totaal niet verrast bij toepassing van het bekende onderbord. Voor de oprit van de nieuwbouwwoning aan Dorpsstraat 25 is een boom weggehaald en herplant. Ook dat is hier goed mogelijk. Niet valt in te zien dat dit niet zou kunnen voor een ontsluiting van een perceel dat aan het Erf ligt. Voor het perceel is ontsluiting op Het Erf niet dringend noodzakelijk. Het perceel is goed bereikbaar via de bestaande in- en uitrit aan de Dorpsstraat, maar dan moet dat niet vervolgens tot een verbod op wonen aan het Erf leiden.
3. Op 6 augustus 2015 heeft burgemeester van Hoorn, dr. G.O. van Veldhuizen ons medegedeeld dat hij "geen enkele reden" zag waarom op de aangegeven plek geen losstaande meergeneratie-woning zou mogen worden gebouwd. Op dit standpunt van de burgemeester, die goed geïnformeerd was, mag vertrouwd worden. Tijdens een gesprek op 9 maart 2016 deelde wethouder B. Tap mede dat de (inmiddels oud-) burgemeester en huidig burgemeester van Enschede hem desgevraagd zijn standpunt heeft bevestigd.
4. Er is sprake van een hoeklocatie. Het betreft woningbouw aan Het Erf, niet aan de Dorpsstraat. Een woning die om de hoek ligt hoort niet bij het perceel aan een andere straat. Als bijvoorbeeld naar Bangert 23 te Zwaag wordt gekeken dan worden de woningen die pal achter de stolpwoning zijn gelegen planologisch ook niet aangemerkt als liggend op het perceel Bangert 23. Die woningen, waarvan de eerste op dezelfde soort locatie ligt als het perceel waarvoor een woonbestemming wordt gevraagd, ligt aan de Jacobsstaf. Ook pal achter Dorpsstraat 1 te Zwaag is woningbouw ontstaan. De kavel van de stolpboerderij aan Dorpsstraat 1 te Zwaag is even diep als de kavel die resteert voor Dorpsstraat 17 na afsplitsing van het aan Het Erf gelegen deel.
5. Ten overvloede wijs ik bovendien op precedënten van nieuwbouwwoningen die recent door de gemeente wel zijn toegestaan achter bestaande woningen: Dorpsstraat 23 te Zwaag (gemeente Hoorn), 8 nieuwbouwappartementen; Dorpsstraat 63 te Zwaag (gemeente Hoorn), 11 nieuwbouw appartementen; Westerblokker 125, Westerblokker (gemeente Hoorn), 10 nieuwbouw appartementen achter monument en stolpboerderij en Lageweg 13 te Blokker (gemeente Hoorn), 16 appartementen.

De voordelen:

- Het oude bedrijfsterrein wordt gesaneerd.
- Er wordt een grote hoeveelheid asbest verwijderd.
- Er wordt een oude gierkelder verwijderd.
- De totale bebouwde oppervlakte wordt aanzienlijk gereduceerd.
- Er wordt op een plaats die dat verdient een prachtige woning gebouwd die in een dringende behoefte voorziet.
- De sanering zal een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering opleveren voor de omgeving en bijdragen aan een gezond leefklimaat voor de omwonenden.

- Er zal ouderenzorg worden verleend waar steeds meer behoefte aan is, eerst aan ouders en later aan onszelf.
- De uitstraling van de stolpboerderij zal versterkt worden doordat een open structuur ontstaat. Een directe ruimtelijk-visuele relatie zal niet aanwezig zijn. Het toevoegen van een woning zal het contrast versterken tussen bebouwd en onbebouwd. Dit zal een verfraaiing vormen. De tuinderswoning (of desgewenst kapbergwoning) zal zich voegen naar de karakteristieken van de omgeving. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp en aan de samenhang in de straatwand.
- Uit architectonisch, bouwkundig en stedenbouwkundig oogpunt is er duidelijk sprake van een aanmerkelijke verbetering. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Conclusie

Ik verzoek u met mijn aanvulling op de zienswijzen rekening te houden.

Ik verklaar mij gaarne bereid tot het geven van een toelichting.

Met vriendelijke groet,


D. Bijlsma

Plat, Claudia

Van: T Zult <tzult@quicknet.nl>
Verzonden: vrijdag 20 januari 2017 22:02
Aan: Gemeente Hoorn
Onderwerp: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Risdam-Noord, Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-West
Bijlagen: Aan het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Hoorn.pdf

Aan het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Hoorn

Zwaag 20 januari 2017

ZIENSWIJZE OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN RISDAM EN NIEUWE STEEN-WEST

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van een nieuw bestemmingplan door de gemeente Hoorn willen wij graag reageren.

De gemeente Hoorn heeft voor Risdam-Noord, Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-West een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Als bewoners van Langetuin 223 Zwaag zien wij ons als belanghebbenden.

en vragen u aandacht voor de bijlage aan het Collega van B&W.

Met vriendelijke groet,

Tjerk Zult

Langetuin 223

Zwaag

02290 – 230392

Aan het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Hoorn

Aan het College van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Hoorn

Zwaag 20 januari 2017

ZIENSWIJZE OP ONTWERP BESTEMMINGSPLAN RISDAM EN NIEUWE STEEN-WEST

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van een nieuw bestemmingplan door de gemeente Hoorn willen wij graag reageren.

De gemeente Hoorn heeft voor Risdam-Noord, Risdam-Zuid en Nieuwe Steen-West een nieuw bestemmingsplan opgesteld en legt tot 23 januari 2017 ter inzage.

Als bewoners van Langetuin 223 Zwaag zien wij ons als belanghebbenden.

Aan de hand van het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan zoals gevonden op www.ruimteplannen.nl en het verzoek van een aantal politieke partijen in de Gemeenteraad willen wij het volgende onder uw aandacht brengen.

Begrenzing van het gebied van het nieuwe bestemmingsplan is het gebied gelegen tussen de Westfrisiaweg, de museumspoorlijn Hoorn-Medemblik, de Provincialeweg, de sloot achter de woningen Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Geldelozeweg, het Keern en de Westfriese Parkweg. De gemeente heeft in het nieuwe bestemmingplan het voornemen, een groenstrook, gelegen tussen Langetuin en Klagerstuin in Zwaag een fietsoversteek kruisend het spoortracé Hoorn Medemblik van de Museumstoomtram te maken naar het bedrijventerrein West-Frisia. Voor de verbinding van Risdam-Noord naar het bedrijventerrein West-Frisia is men op verzoek van politieke partijen voornemens een fietsdoorsteek in 2017 te realiseren.

De fracties van PvdA, Fractie Tonnaer, VOC Hoorn, Hoorn Lokaal, Hoornse Senioren Partij, Hoorns Belang, GroenLinks, Hoornse Onafhankelijke Partij, D66, SP en CDA verzochten het college om in het eerste kwartaal van 2017 een voorstel voor te bereiden voor een fietsdoorsteek van de Klagerstuin naar de Oostergouw.

Wij weten uit het verleden dat uit oogpunt van veiligheid de NS-spoorwegen tegen het aanleggen van een (onbewaakte)spoorwegovergang in het spoortracé Hoorn - Medemblik in het verlengde van de Zwaagmergouw was.

Er zouden te veel onbewaakte spoorovergangen over een te korte afstand komen.

Het voorstel was toen om de spoorwegovergang Dorpsstraat Zwaag af te sluiten en een nieuwe spoorwegovergang in Risdam-Noord te maken in het verlengde van de Zwaagmergouw.

Het afsluiten van de onbewaakte spoorwegovergang Dorpsstraat Zwaag stuitte toen op veel bezwaren van bewoners en spoorwegen en de onbewaakte spoorwegovergang Zwaag is blijven bestaan.

Toen was bedacht om de Zwaagmergouw als verbindingsweg door te trekken naar het bedrijventerrein West-Frisia. Van de spoorwegen moest toen keuze worden gemaakt. Er mocht één onbewaakte spoorwegovergang komen in Zwaag. Dorpsstraat of Zwaagmergouw. Deze situatie is toen ook voor het gemeente Hoorn aanleiding geweest om het vrijkomende terrein beschikbaar te stellen aan Rijksgebouwendienst om een gevangenis te bouwen en zoals bekend is de gevangenis gebouwd.

Nu de plannen er wederom zijn om een spoorovergang te maken denken wij dat de argumenten van toen nog steeds bestaan. Veel onbewaakte spoorovergangen op een zo kort stukje.

Het beleid van de huidige Staatsecretaris A.M. Dijksma, staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, zoals uit de pers blijkt, is ook om alle onbewaakte overwegen te beveiligen of te verwijderen.

Als de beoogde fietsdoorsteek bij de beoogde spoorwegovergang ter hoogte van de groenstrook Klagerstuin en Langetuin wordt gerealiseerd is de vraag van de buurtbewoners of de beoogde veiligheid van toen nu in gevaar komt met de beoogde fietsdoorsteek.

Vanwege de overlast en veiligheid voor de omgeving zijn voor en door de gevangenis de nodige voorzieningen aangebracht. O.a. veel bomen om het glinsteren van het glas van de 'Glasbak' tegen te gaan.

Als de zon op het glazendak van de gevangenis schijnt, weerschijnt dit in de buurt. Dit is heel irritant voor de ogen en is soms verblindend. Als bewoners hebben wij daar in het verleden bij de gemeente en gevangenis over geklaagd. Toen zijn hoge bomen gepland en daarmee was het glinsteren en weerkaatsen van de zon vanaf het glazendak naar de omgeving grotendeels opgelost en de omgeving leefbaar.

Ook zijn toen voor de verkeersveiligheid bomen op de kop van de Zwagergouw nabij de ingang naar de Klagerstuin en Langetuin gepland. Hiermee werd verblinding door de zon voor de bestuurders van voertuigen voorkomen.

Voorheen lag voor het dampen van het verkeersgeluid in het verlengde van de Zwaagmergouw een geluidswal tussen de woningen van de Klagerstuin en Langetuin. Dit is nu een groenstrook tussen de tuinen van de bewoners. Mocht de fietsoversteek en het pad daarna toe worden gerealiseerd tussen de achtergevels van woningen Klagerstuin en Langetuin zal dit zeker meer lawaai in de buurt te weg brengen en zal de geluidsdruk op de achtergevels toenemen. De vraag is of de geluidsdruk op de achtergevels binnen de geluidsnorm blijft zoals in de regelgeving genoemd.

Mochten de hoge bomen langs de muur van de gevangenis worden gekapt zal dit ook het lawaai wat regelmatig door de detineerden wordt geproduceerd vooral in de avond en nacht een last zijn voor de bewoners.

Wij denken ook dat als de spoorwegovergang Dorpsstraat Zwaag open blijft en er ter hoogte van de groenstrook Klagerstuin en Langetuin een spoorwegovergang komt het gevaarlijker kan worden. De stoomtram heeft soms in drukke periodes in de zomer en speciale ritten in de avond een behoorlijke lengte.

Er moet twee keer worden gestopt één maal Dorpsstraat Zwaag en één maal beoogde fietsdoorsteek en moet een veiligheidsman twee keer toezien op het verkeer en tegenhouden.

Het lijkt ons zomaar lastig om bij een lange trein voor de fietsdoorsteek spoorovergang moeten stoppen. Het achterste gedeelte van de trein is de spoorwegovergang Dorpsstraat Zwaag mogelijk dan nog niet voorbij. De vraag is ook of dit nog past in het beleid van de overheid die alle onbewaakte spoorwegovergangen wil afsluiten.

Op dit moment gebeuren ongelukken op de Dorpsstraat in Zwaag voornamelijk nabij de Strip en niet in het begin van de Dorpsstraat. Een spoorwegdoorsteek zal de druk op de Dorpsstraat qua doorgaand verkeer niet verminderen. Fietsend bestemmingsverkeer naar het bedrijven terrein v.v. kan gebruik maken van de oversteek.

De bewoners in de buurt vrezen voor een stuk onveiligheid bij de fietsdoorsteek maar ook (milieu)overlast meer rook (en roet slecht voor de gezondheid en milieu). De extra keren het fluitsignaal van de trein die een geluidsbelasting geeft op de omgeving, zeker als de bomen worden verwijderd. Bomen in blad dempen het geluid. De trein rijdt hoofdzakelijk in het zomerseizoen. Overschrijdt het niet de geluidsdruk die wettelijk gelden.

Door de spooroversteek te maken wordt het mensen die iets hebben gedaan in de wijk (denk bv. aan inbrekers) een snelle vluchtweg geboden en ook snel uit het oog van de handhavers/politie kunnen verdwijnen. De sloot is nu een barrière voor mensen die snel weg moeten.

Samenvattend, is het bij gemeente Hoorn bekend wat er in het verleden is afgesproken. Komt er nu wel een (onbewaakte)spoorwegovergang in tegenstelling zo als in verleden is afgesproken. Als de spooroversteek er tocht komt is dat tegen de afspraken in van toen. Gezien de vraag van de politieke partijen lijkt mij dit meer een vraag om de kiezers tegemoet te komen als afspraken volgen die in het verleden zijn gemaakt.

Is het bekend hoe verder de zorg voor de veiligheid voor gebruikers van de spoorwegovergang en omgeving wordt geregeld.

Toegegeven als bewoner van Risdam-Noord om naar het bedrijventerrein het spoor over te kunnen gaan scheelt tijd. Maar weegt de tijd die je incidenteel sneller op het bedrijventerrein kan zijn op tegen de ongemakken voor de bewoners die langs het toegangspad en spooroversteek wonen. Denk hierbij ook aan het verkeer van de stoomtrein en voertuigen. Het weerkaatsen van de zon op het glas van het glazendak van de gevangenis is niet prettig en hier zouden ook oogproblemen uit kunnen ontstaan. Kunnen wij hier dan ook de politie op aanspreken en onze zorgkosten vergoeden.

Het kan ook een sluiproute voor scholieren op de fiets worden. Hoe gaan de stromen lopen als de West-frisiaweg klaar is?

De in het verleden genomen maatregelen om de overlast van de gevangenis naar de buurt draagbaar te maken willen wij graag zou houden. Willen ook pleiten dat de bomen en het groen blijven bestaan en worden verwijderd.

Als het pad naar de fietsoversteek van de spoorbaan er komt vragen wij u dat zorgvuldig te doen zo nodig in een overleg met de omgeving Klagerstuin en Langetuin in Zwaag.

Met deze zienswijze willen wij reageren op het ontwerp van het bestemmingsplan zoals gevonden op www.ruimteplannen.nl en vragen u onze punten te bestuderen en rekening te houden met de uitwerking van het bestemmingsplan. Gezien bovenstaande punten en als belanghebbende willen wij een reactie van u en mogelijk willen wij onze punten toelichten.

Wij horen graag van u.

Bedankt voor de tijd en de aandacht.

Met vriendelijke groet,

Tjerk Zult

Langetuin 223

Zwaag

02290 – 230392

